



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 42 / 17.02.2026

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – compus din clădiri, teren și amenajări, precum și a bunurilor mobile ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.17.132/16.02.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartiment Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 17526 / 17.02.2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea societății SCOVERGĂRIA MARIA S.R.L., reprezentată prin administrator Mineata Florentina, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.98920/01.09.2025;
- solicitarea societății CORONA 94 CONTRANS S.R.L., reprezentată prin administrator Călin Alina, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.130419/28.11.2025;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu
- prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b” și art. 139, alin. (3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Rapoartele de Evaluare privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, conform anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 23.509 euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.7. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

INIȚIATOR,
p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Marian DAMIAN

REFERAT DE APROBARE

Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 98.920/01.09.2025, a societății Scovergăria Maria S.R.L. și nr. 130.419/28.11.2025, a societății Corona 94 Contrans S.R.L., se solicită concesionarea imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea exploatării, modernizării și dezvoltării economice a Complexului ”Tabăra Stejarul”.

Societatea Scovergăria Maria S.R.L., își propune pentru concesionarea Complexului ”Tabăra Stejarul”, crearea unui loc de întâlnire plăcut și de calitate, care să contribuie la dezvoltarea economică și socială a orașului nostru. Propunerea societății include renovarea și modernizarea complexului prin:

- reamenajarea terenurilor de fotbal și tenis, construirea unui vestiar modern și curat cu dotări, angajarea de personal pentru întreținerea și curățarea terenurilor;
- reamenajarea piscinei prin îmbunătățirea sistemului de filtrare, adăugarea unui sistem de încălzire a apei, crearea unui spațiu pentru bar și restaurant, sistem de supraveghere, angajarea de personal pentru întreținerea și curățarea piscinei;
- reconfigurarea spațiului pentru animale prin amenajarea unui spațiu pentru animale sălbatice, amenajarea unui spațiu pentru interacțiunea, îngrijirea și hrănirea animalelor, crearea unei zone de observație pentru vizitatori de unde se poate observa animalele, angajarea de personal pentru îngrijirea și hrănirea animalelor;
- renovarea cabanelor prin transformarea în spații de cazare confortabile, reparații de
- acoperiș, instalarea unui sistem de încălzire, dotarea cu mobilier modern, precum și implementarea unei strategii de marketing eficiente pentru clienți, prin creșterea numărului de vizitatori cu 40% în primul an, precum și promovarea complexului prin social media și publicitate, organizarea de evenimente și activități tematice, colaborarea cu operatori locali, crearea unui program de fidelitate pentru clienți. Planul de finanțare este de 40% din fonduri proprii și 60% din împrumuturi bancare.

Societatea Corona 94 Contrans S.R.L. propune păstrarea caracterului public și deschis al zonei, asigurarea standardelor ridicate de curățenie, siguranță și funcționalitate și promovarea turismului local și locuri de muncă sezoniere. În acest sens prin planul de reabilitare și investiții propune reparații și igienizare generală, reabilitare piscină, amenajări exterioare, siguranță și întreținere, precum și evenimente sezoniere, tabere pentru copii, activități sportive și educative, servicii turistice de cazare la prețuri accesibile. În ceea ce privește capacitatea financiară, societatea Corona 94 Contrans S.R.L., dispune de capacitatea financiară necesară realizării investițiilor propuse, iar fondurile alocate pentru lucrări de reabilitare, dotare și întreținere provin din resurse proprii/fonduri atrase legal.

Complexul "Tabăra Stejarul" este amplasat în extravilanul UAT Frătești, Pădurea Bălănoaia, Județul Giurgiu, T109/P704, construit în anul 2009 în scop socio-cultural/agrement. Pe terenul în suprafață de 9.946 mp. sunt amplasate 11 construcții, constând în 1 clădire administrativă, 7 anexe, 3 unități de cazare (cabane din lemn), piscină descoperită, teren pentru minifotbal, teren pentru tenis de câmp, împrejmuire.

În vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului descris mai sus a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub 15.611/11.02.2026, precum și Raportul de evaluare bunuri mobile, pentru determinarea valorii de piață pentru bunurile mobile utilizate în activitatea Complexului "Tabăra Stejarul".

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 23.509 euro/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesiionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

În contextul financiar actual cu care se confruntă în ultima perioadă instituția noastră, de a susține unele activități care nu acoperă necesarul de fonduri pentru a se autofinanța se impune găsirea de noi soluții pentru atragerea de surse de venituri.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, inițiez proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

„Hotărâre privind aprobarea concesionării prin licitație publică a imobilului – compus din clădiri, teren și amenajări, precum și a bunurilor mobile ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului protecția mediului, agricultură și turism pentru avizare.

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Marian DAMIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.17.132/16.02.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – compus din clădiri, teren și amenajări, precum și a bunurilor mobile ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit.”b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – compus din clădiri, teren și amenajări, precum și a bunurilor mobile ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 98.920/01.09.2025, a societății Scovergăria Maria S.R.L. și nr. 130.419/28.11.2025, a societății Corona 94 Contrans S.R.L., se solicită concesiunea imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață

de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex "Tabăra Stejarul", ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea exploatării, modernizării și dezvoltării economice a Complexului "Tabăra Stejarul".

Societatea Scovergăria Maria S.R.L., își propune pentru concesiunea Complexului "Tabăra Stejarul", crearea unui loc de întâlnire plăcut și de calitate, care să contribuie la dezvoltarea economică și socială a orașului nostru. Propunerea societății include renovarea și modernizarea complexului prin:

- reamenajarea terenurilor de fotbal și tenis, construirea unui vestiar modern și curat

cu dotări, angajarea de personal pentru întreținerea și curățarea terenurilor;

- reamenajarea piscinei prin îmbunătățirea sistemului de filtrare, adăugarea unui

sistem de încălzire a apei, crearea unui spațiu pentru bar și restaurant, sistem de supraveghere, angajarea de personal pentru întreținerea și curățarea piscinei;

- reconfigurarea spațiului pentru animale prin amenajarea unui spațiu pentru animale

sălbatic, amenajarea unui spațiu pentru interacțiunea, îngrijirea și hrănirea animalelor, crearea unei zone de observație pentru vizitatori de unde se poate observa animalele, angajarea de personal pentru îngrijirea și hrănirea animalelor;

- renovarea cabanelor prin transformarea în spații de cazare confortabile, reparații de
- acoperiș, instalarea unui sistem de încălzire, dotarea cu mobilier modern, precum și

implementarea unei strategii de marketing eficiente pentru clienți, prin creșterea numărului de vizitatori cu 40% în primul an, precum și promovarea complexului prin social media și publicitate, organizarea de evenimente și activități tematice, colaborarea cu operatori locali, crearea unui program de fidelitate pentru clienți. Planul de finanțare este de 40% din fonduri proprii și 60% din împrumuturi bancare.

Societatea Corona 94 Contrans S.R.L. propune păstrarea caracterului public și deschis al zonei, asigurarea standardelor ridicate de curățenie, siguranță și funcționalitate și promovarea turismului local și locuri de muncă sezoniere. În acest sens prin planul de reabilitare și investiții propune reparații și igienizare generală, reabilitare piscină, amenajări exterioare, siguranță și întreținere, precum și evenimente sezoniere, tabere pentru copii, activități sportive și educative, servicii turistice de cazare la prețuri accesibile. În ceea ce privește capacitatea financiară, societatea Corona 94 Contrans S.R.L., dispune de capacitatea financiară necesară realizării investițiilor propuse, iar fondurile alocate pentru lucrări de reabilitare, dotare și întreținere provin din resurse proprii/fonduri atrase legal.

Complexul "Tabăra Stejarul" este amplasat în extravilanul UAT Frățești, Pădurea Bălănoaia, Județul Giurgiu, T109/P704, construit în anul 2009 în scop socio-cultural/agrement. Pe terenul în suprafață de 9.946 mp. sunt amplasate 11 construcții, constând în 1 clădire administrativă, 7 anexe, 3 unități de cazare (cabane din lemn), piscină descoperită, teren pentru minifotbal, teren pentru tenis de câmp, împrejmuire.

În vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului descris mai sus a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub 15.611/11.02.2026, precum și Raportul de evaluare bunuri mobile, pentru determinarea valorii de piață pentru bunurile mobile utilizate în activitatea Complexului "Tabăra Stejarul".

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 23.509 euro/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesiionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Marian DAMIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – compus din clădiri, teren și amenajări, precum și a bunurilor mobile ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 98.920/01.09.2025, a societății Scovergăria Maria S.R.L. și nr. 130.419/28.11.2025, a societății Corona 94 Contrans S.R.L., se solicită concesiunea imobilului compus din construcții edificate pe terenul în suprafață de 9.946 mp., identificat cu număr cadastral 41607, înscris în cartea funciară nr.41607, amenajări, precum și a bunurilor mobile, ale obiectivului Complex ”Tabăra Stejarul”, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea exploatării, modernizării și dezvoltării economice a Complexului ”Tabăra Stejarul”.

Societatea Scovergăria Maria S.R.L., își propune pentru concesiunea Complexului ”Tabăra Stejarul”, crearea unui loc de întâlnire plăcut și de calitate, care să contribuie la dezvoltarea economică și socială a orașului nostru. Propunerea societății include renovarea și modernizarea complexului prin:

- reamenajarea terenurilor de fotbal și tenis, construirea unui vestiar modern și curat
- cu dotări, angajarea de personal pentru întreținerea și curățarea terenurilor;
- reamenajarea piscinei prin îmbunătățirea sistemului de filtrare, adăugarea unui
- sistem de încălzire a apei, crearea unui spațiu pentru bar și restaurant, sistem de supraveghere, angajarea de personal pentru întreținerea și curățarea piscinei;
- reconfigurarea spațiului pentru animale prin amenajarea unui spațiu pentru animale
- sălbatic, amenajarea unui spațiu pentru interacțiunea, îngrijirea și hrănirea animalelor, crearea unei zone de observație pentru vizitatori de unde se poate observa animalele, angajarea de personal pentru îngrijirea și hrănirea animalelor;
- renovarea cabanelor prin transformarea în spații de cazare confortabile, reparații de

- acoperiș, instalarea unui sistem de încălzire, dotarea cu mobilier modern, precum și implementarea unei strategii de marketing eficiente pentru clienți, prin creșterea numărului de vizitatori cu 40% în primul an, precum și promovarea complexului prin social media și publicitate, organizarea de evenimente și activități tematice, colaborarea cu operatori locali, crearea unui program de fidelitate pentru clienți. Planul de finanțare este de 40% din fonduri proprii și 60% din împrumuturi bancare.

Societatea Corona 94 Contrans S.R.L. propune păstrarea caracterului public și deschis al zonei, asigurarea standardelor ridicate de curățenie, siguranță și funcționalitate și promovarea turismului local și locuri de muncă sezoniere. În acest sens prin planul de reabilitare și investiții propune reparații și igienizare generală, reabilitare piscină, amenajări exterioare, siguranță și întreținere, precum și evenimente sezoniere, tabere pentru copii, activități sportive și educative, servicii turistice de cazare la prețuri accesibile. În ceea ce privește capacitatea financiară, societatea Corona 94 Contrans S.R.L., dispune de capacitatea financiară necesară realizării investițiilor propuse, iar fondurile alocate pentru lucrări de reabilitare, dotare și întreținere provin din resurse proprii/fonduri atrase legal.

Complexul "Tabăra Stejarul" este amplasat în extravilanul UAT Frătești, Pădurea Bălănoaia, Județul Giurgiu, T109/P704, construit în anul 2009 în scop socio-cultural/agrement. Pe terenul în suprafață de 9.946 mp. sunt amplasate 11 construcții, constând în 1 clădire administrativă, 7 anexe, 3 unități de cazare (cabane din lemn), piscină descoperită, teren pentru minifotbal, teren pentru tenis de câmp, împrejmuire.

În vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului descris mai sus a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub 15.611/11.02.2026, precum și Raportul de evaluare bunuri mobile, pentru determinarea valorii de piață pentru bunurile mobile utilizate în activitatea Complexului "Tabăra Stejarul".

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 23.509 euro/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un

caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind
transparența decizională.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că
propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al
Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**

PRIMĂRIE MUNICIPIULUI
2025 98920
09 01

STIMATE DOMNULE PRIMAR,

SUNT MINEATA FLORENTINA, ADMINISTRATOR AL SC SCOVERGARIA MARIA SRL SI VA SCRUI
PENTRU A VA PREZENTA O PROPUNERE PENTRU CONCESIONAREA COMPLEXULUI STEJARUL. SCOPUL
MEU ESTE DE A CREA UN LOC DE INTALNIRE PLACUT SI DE CALITATE, CARE SA CONTRIBUIE LA
DEZVOLTAREA ECONOMICA SI SOCIALA A ORASULUI NOSTRU. PROPUNEREA MEA INCLUDE
RENOVAREA SI MODERNIZAREA SPATIULUI PENTRU A CREA O ATMOSFERA CALDA SI PRIMITOARE,
PRECUM SI IMPLEMENTAREA UNEI STRATEGII DE MARKETING EFICIENTE PENTRU A ATRAGE CLIENTII
DIN ORAS SI DIN REGIUNE.

CONCESIONAREA COMPLEXULUI VA ADUCE BENEFICII MULTIPLE PENTRU PRIMARIE:

- CRESTERA VENITURILOR PRIN TAXE SI IMPOZITE
- CREAREA DE LOCURI DE MUNCA PENTRU LOCALNICI
- PROMOVAREA TURISMULUI IN ORASUL NOSTRU
- OFERTA DE SERVICII DE CALITATE PENTRU LOCUITORII SI VIZITATORII ORASULUI

PROPUNEREA MEA PENTRU CONCESIONAREA COMPLEXULUI STEJARUL ESTE O OPORTUNITATE
EXCELENTA PENTRU DEZVOLTAREA ECONOMICA SI SOCIALA A ORASULUI NOSTRU.

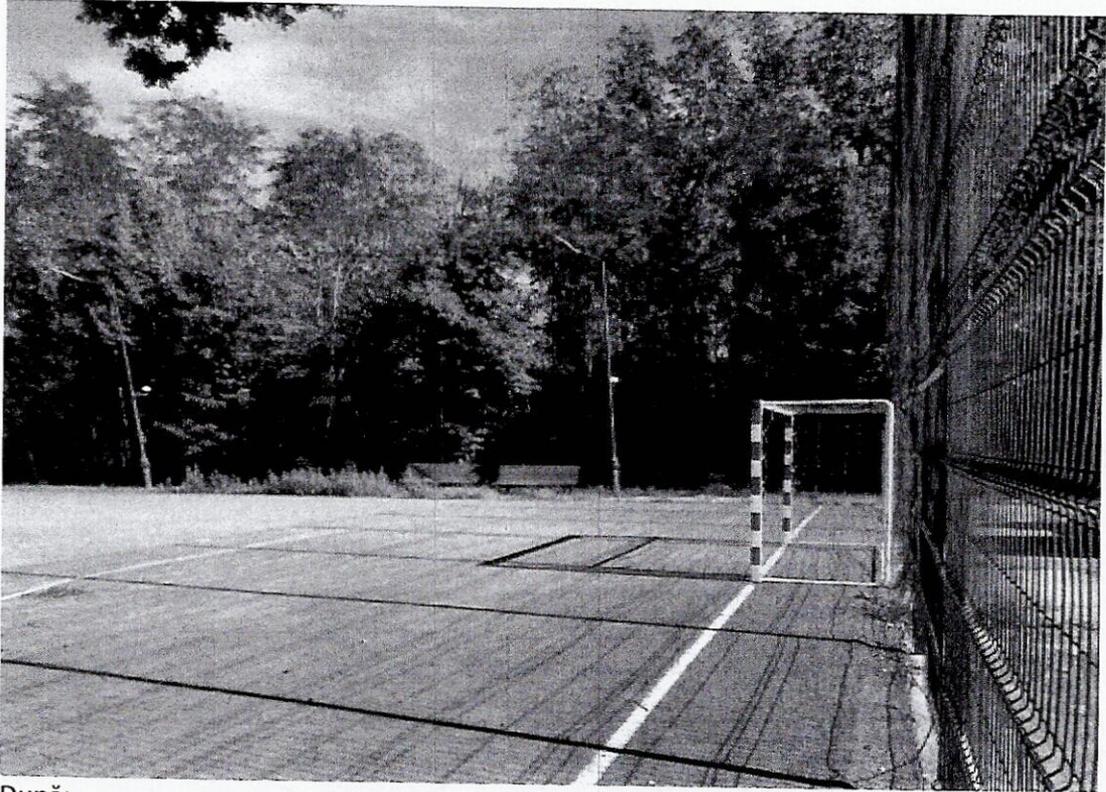
IN CONCLUZIE, VA DETALIEZ PLANUL MEU DE AFACERI CAT SI INVESTITIILE CE VOR FI FACUTE, DAR
SI SURSA FONDURILOR:

1. REAMENAJAREA TERENURILOR:

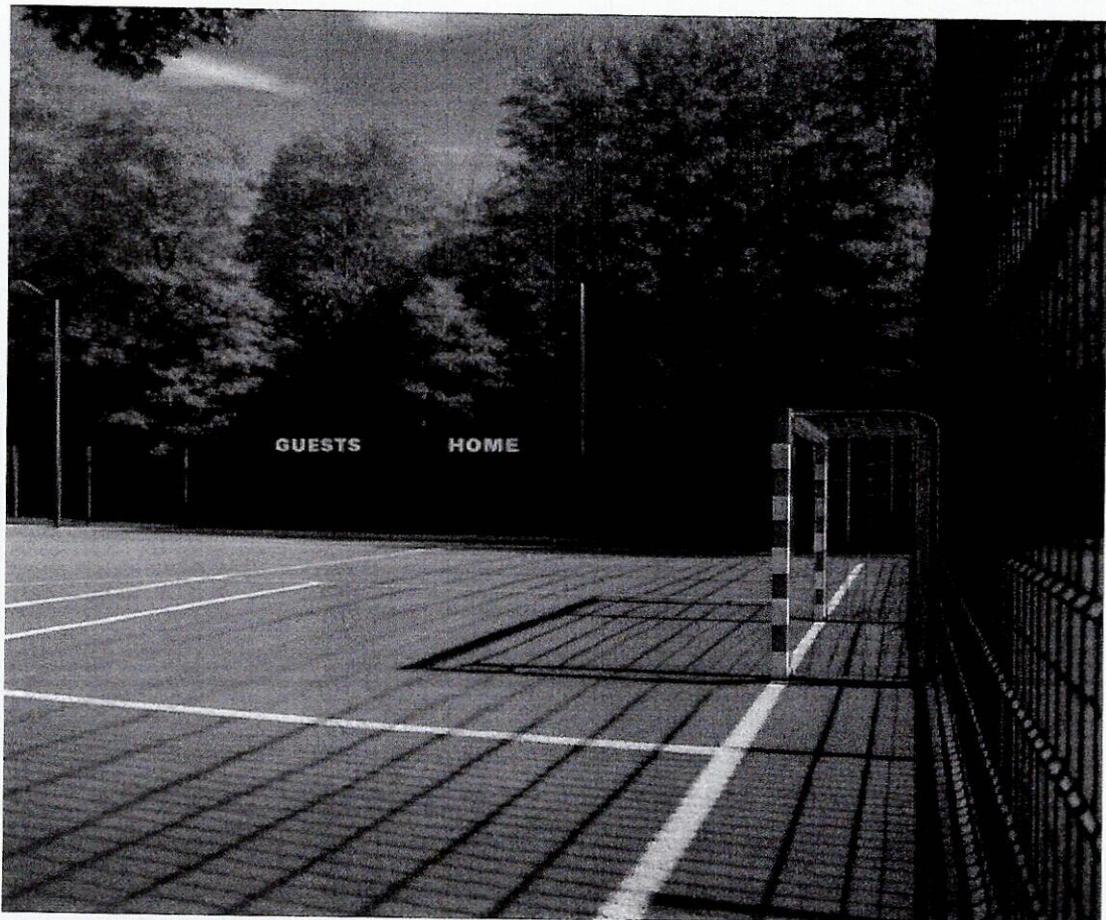
- REAMENAJAREA TERENURILOR DE FOTBAL SI TENIS DE CAMP CU GAZON ARTIFICIAL
PREMIUM, INCLUSIV MARCAJE, PORTI, PLASE SI ILUMINAT NOCTURN – COST APROXIMATIV
88.000 EURO + TVA
- CONSTRUIREA UNUI VESTIAR MODERN SI CURAT PENTRU JUCATORI, DOTAT CU DULAPURI DE
HAINE PENTRU ECHIPAMENTE, BANCII SI SCAUNE DE ODIHNA, TOALETE CURATE, MODERNE
SI DUŞURI CU APA CALDA SI RECE – COST APROXIMATIV 22.000 EURO + TVA
- ANGAJAREA DE PERSONAL PENTRU INTRETINEREA SI CURATAREA TERENURILOR DE SPORT

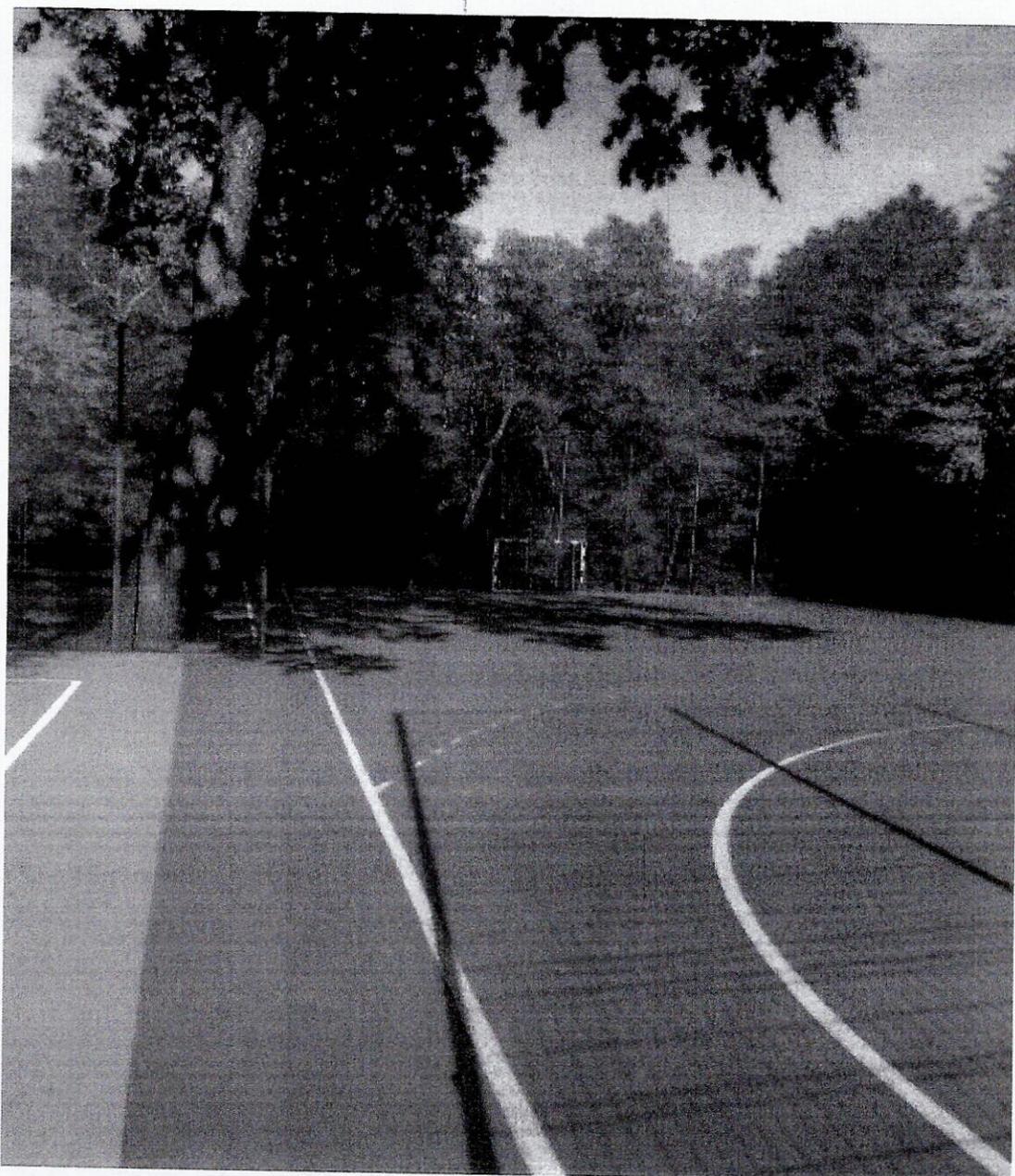
CONTACT NR 0733431903

Înainte:



După:

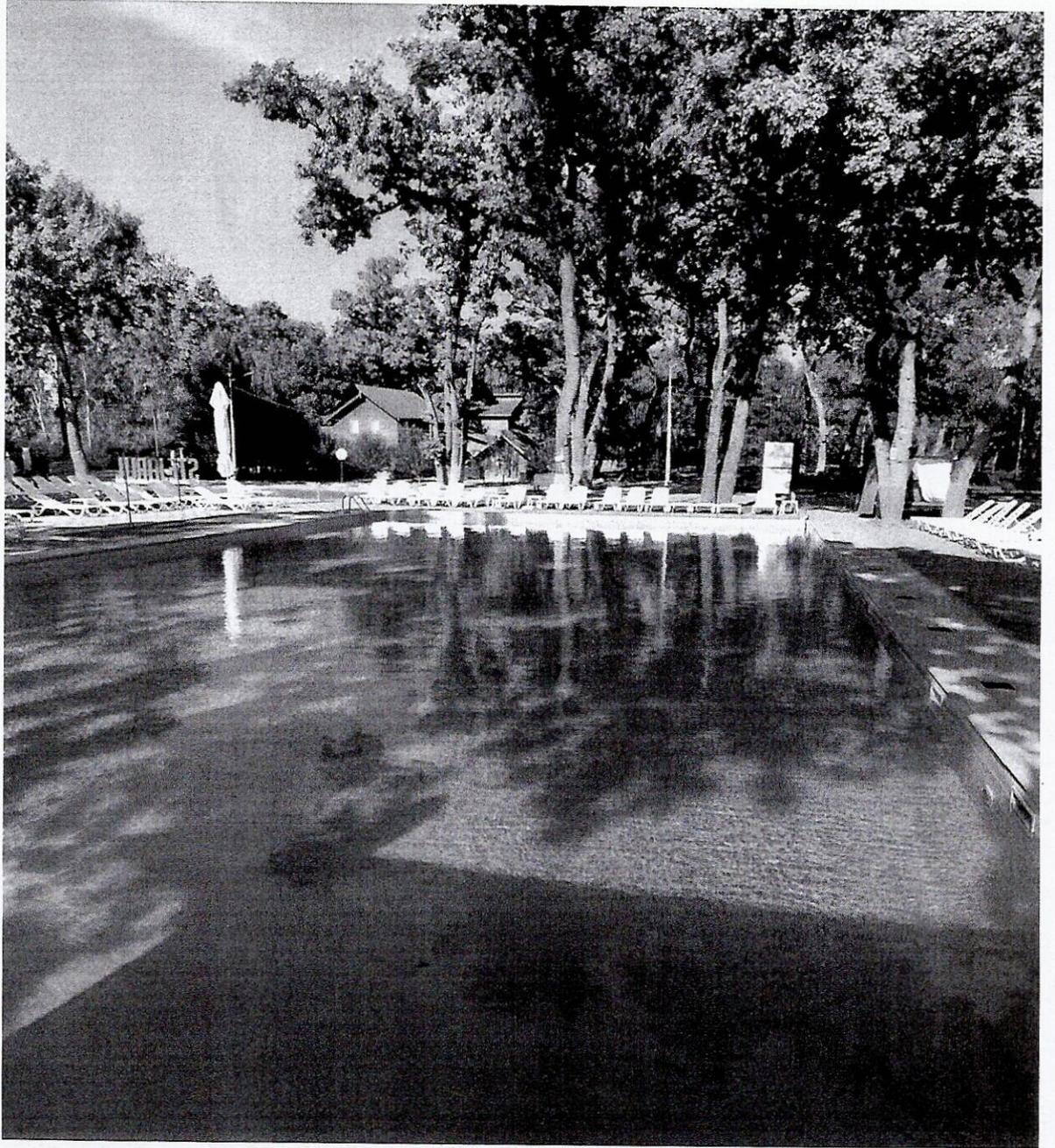




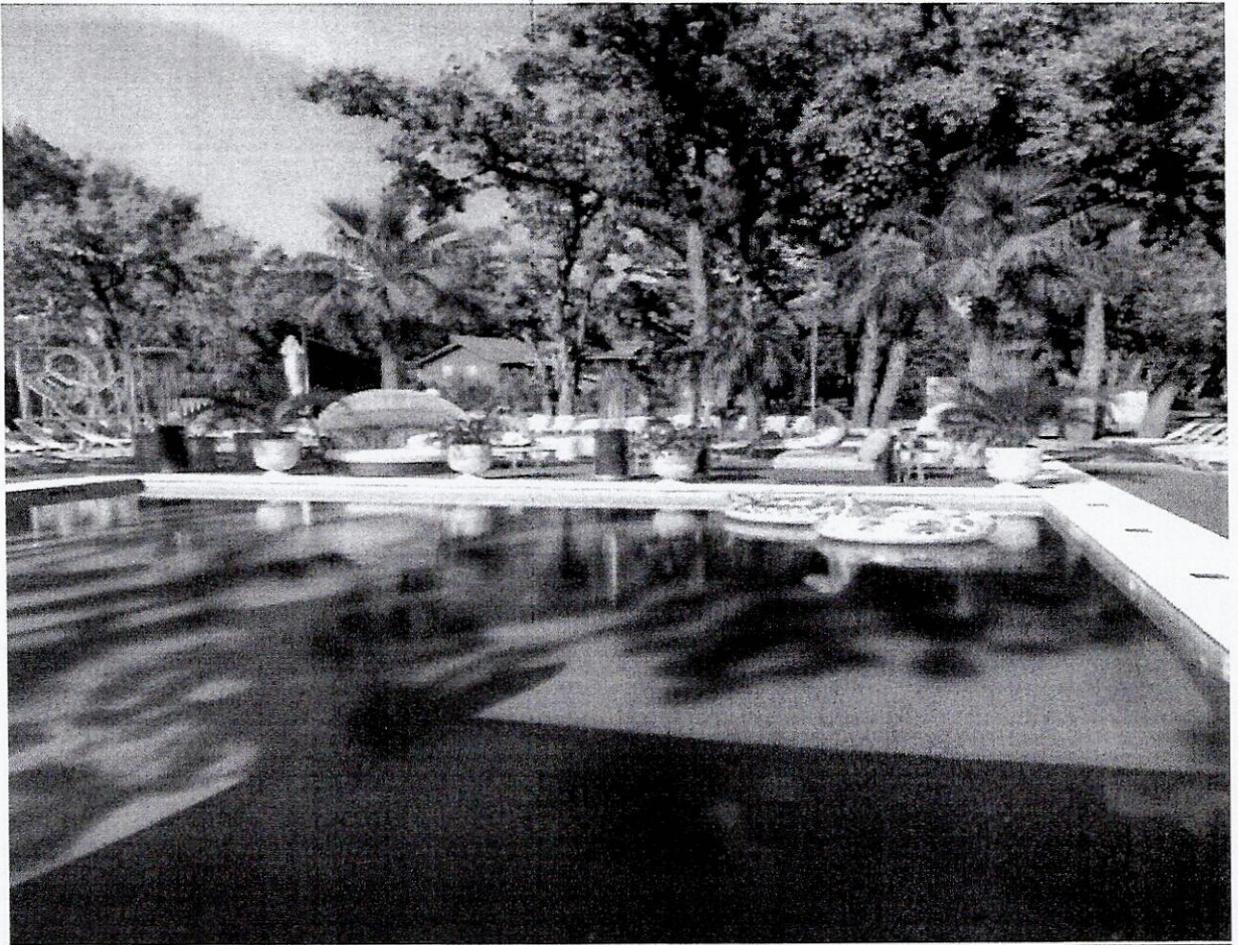
2. REAMENAJAREA PISCINEI:

- IMBUNATATIREA SISTEMULUI DE FILTRARE
- ADAUGAREA UNUI SISTEM DE INCALZIRE A APEI
- CREAREA UNUI SPATIU PENTRU BAR SI RESTAURANT
- SISTEM DE SUPRAVEGHERE SI SALVARE SI ANGAJAREA DE PERSONAL CALIFICAT
- ANGAJAREA DE PERSONAL PENTRU INTRETINEREA, CURATAREA ZILNICA A PISCINEI SI A SPATIILOR INCONJURATOARE
- COST APROXIMATIV 60.000 EURO + TVA

Înainte:



După:



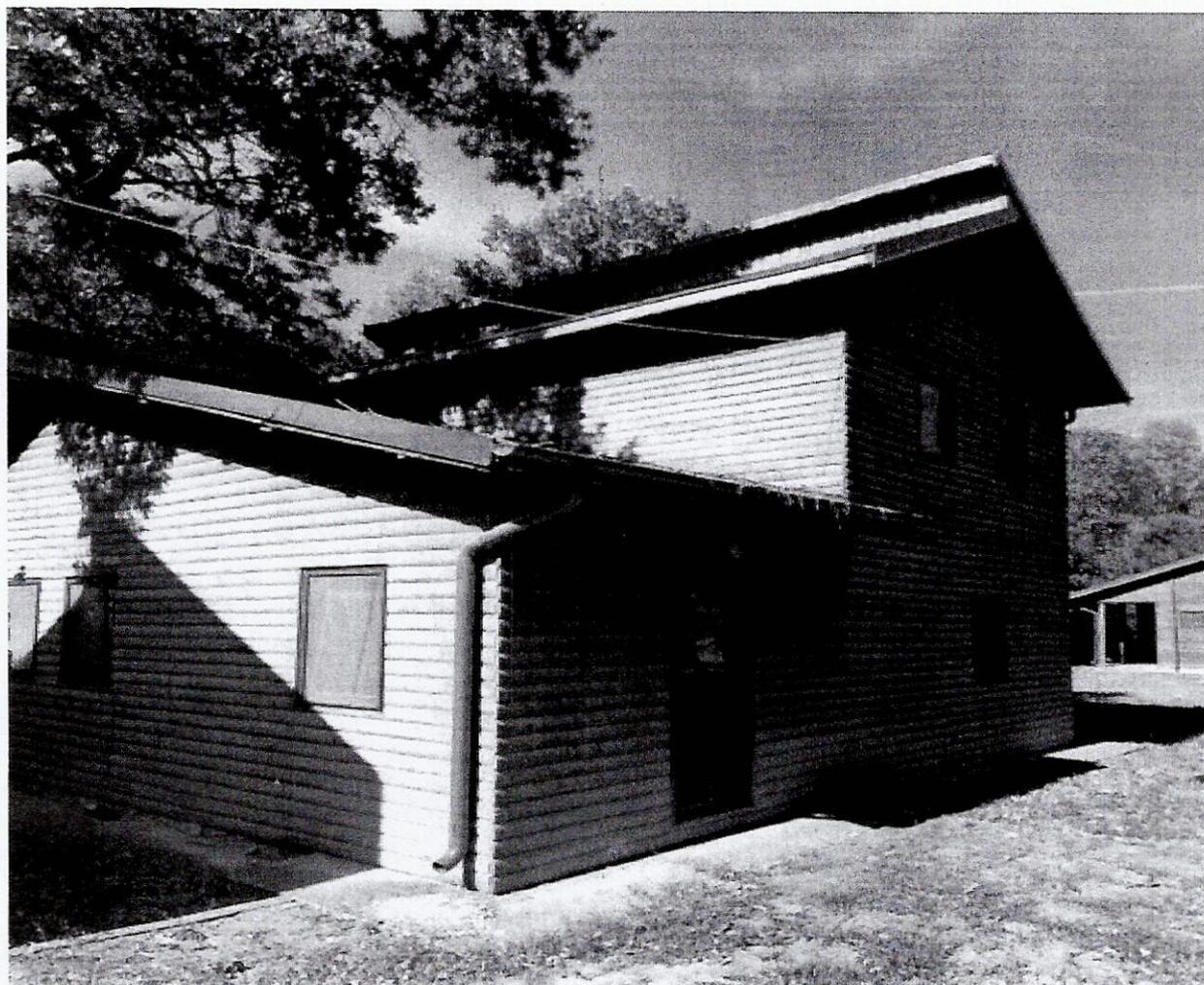
3. RECONFIGURAREA SPATIULUI PENTRU ANIMALE ASTFEL:

- AMENAJAREA UNUI SPATIU PENTRU ANIMALE SALBATICE CUM AR FI PASARI, IEPURI SI ALTE ANIMALE MICI
- AMENAJAREA UNUI SPATIU PENTRU INTERACTIUNEA, INGRIJIREA SI HRANIREA ANIMALELOR
- CREAREA UNEI ZONE DE OBSERVATIE PENTRU VIZITATORI UNDE ACESTIA POT OBSERVA ANIMALELE
- ANGAJAREA DE PERSONAL CALIFICAT PENTRU INGRIJIREA SI HRANIREA ANIMALELOR.
- COST APROXIMATIV 30.000 EURO

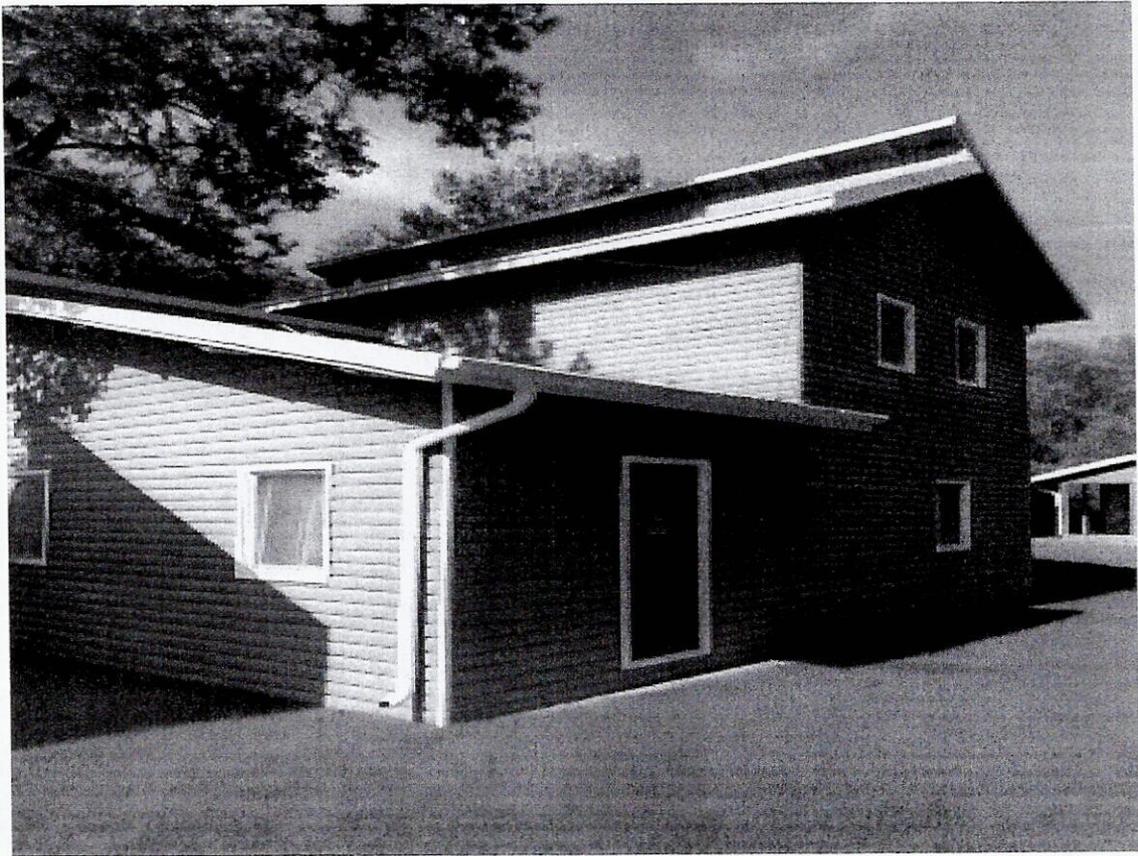
4. RENOVAREA CABANELOR:

- RENOVAREA SI AMENAJAREA CELOR 3 CABANE DIN LEMN PENTRU A LE TRANSFORMA IN SPATII DE CAZARE CONFORTABILE
- REPARATII LA ACOPERIS, PERETI SI FUNDATIE, INLOCUIREA ELEMENTELOR DIN LEMN DETERIORATE
- INSTALAREA UNUI SISTEM DE INCALZIRE, ILUMINAT SI APA CURENTA
- FINISAREA INTERIOARA CU MATERIALE DE CALITATE SI DOTAREA CU MOBILIER COMPLET
- CURATAREA SI AMENAJAREA TERENULUI INCONJURATOR
- COST APROXIMATIV 100.000 EURO + TVA

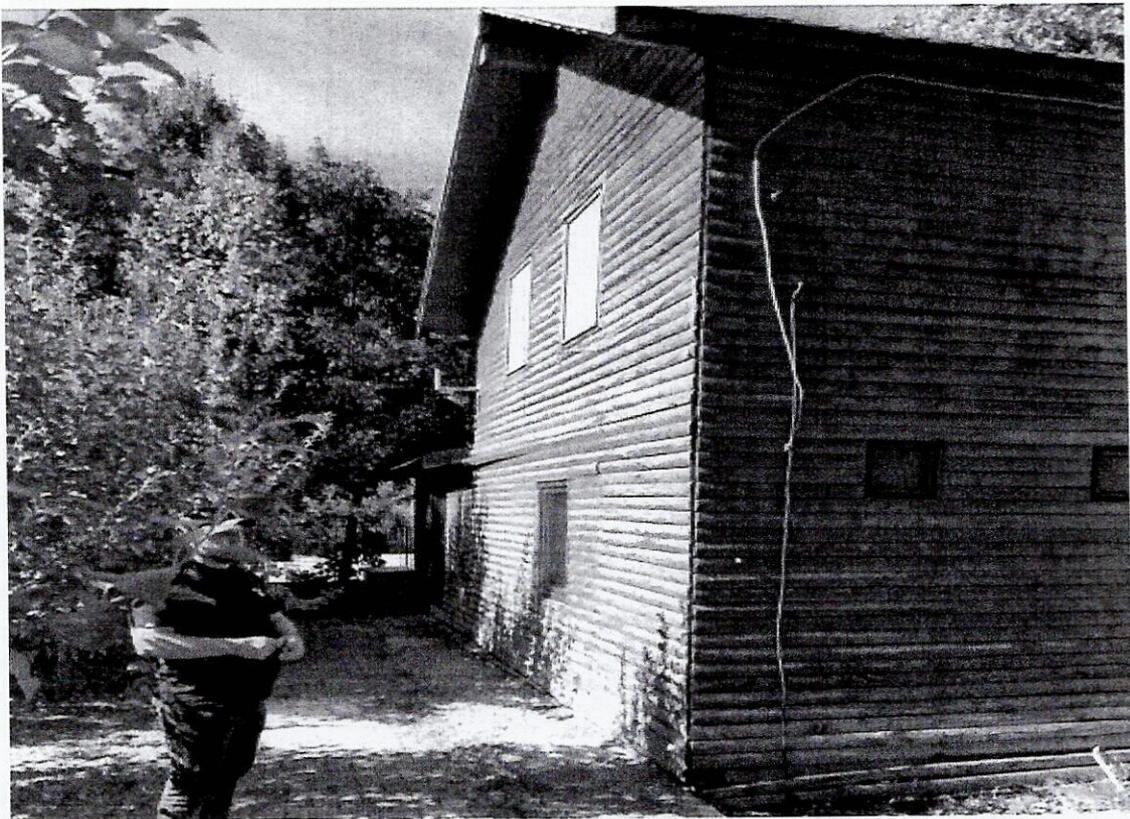
Înainte:



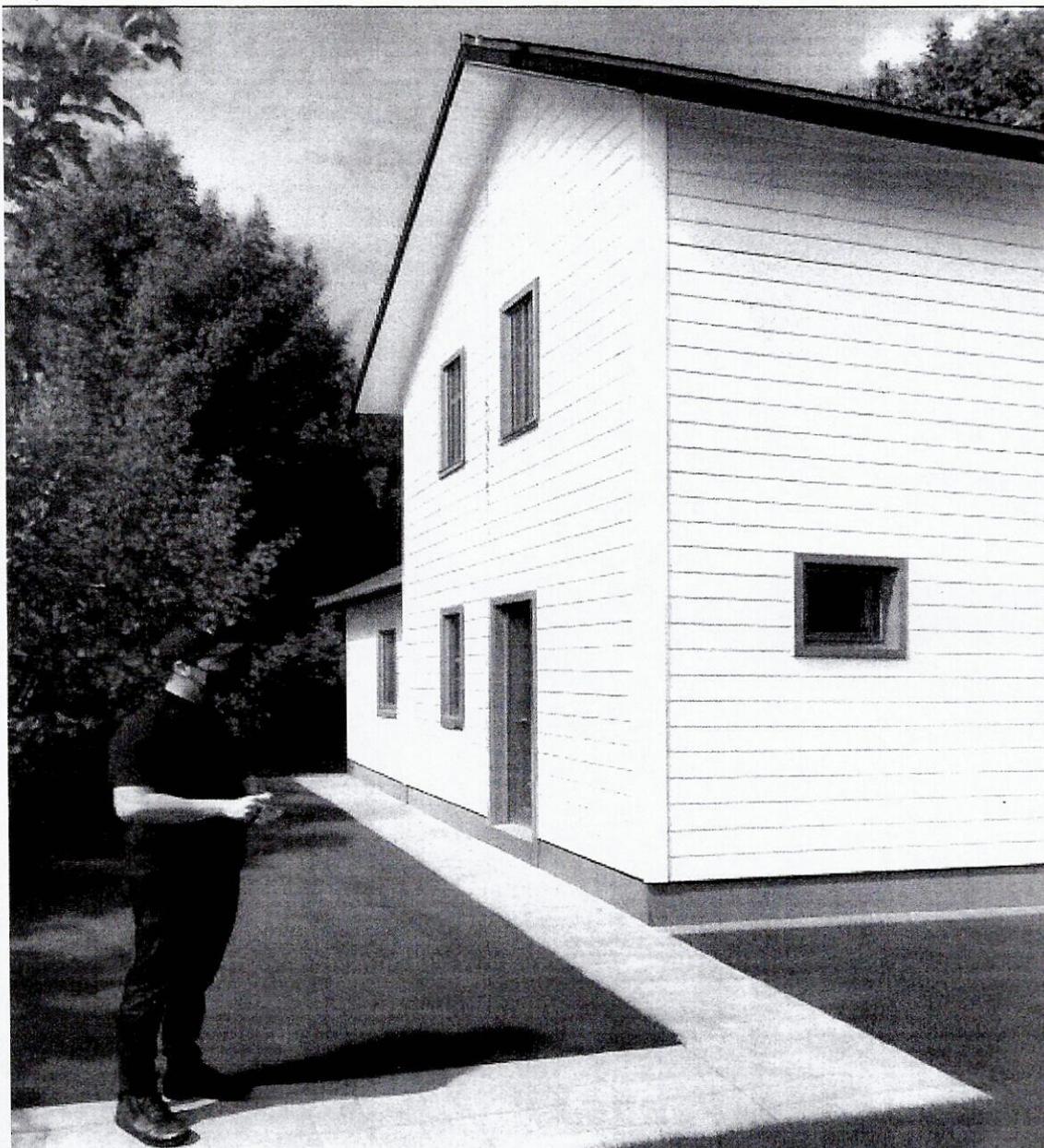
După:



Înainte:

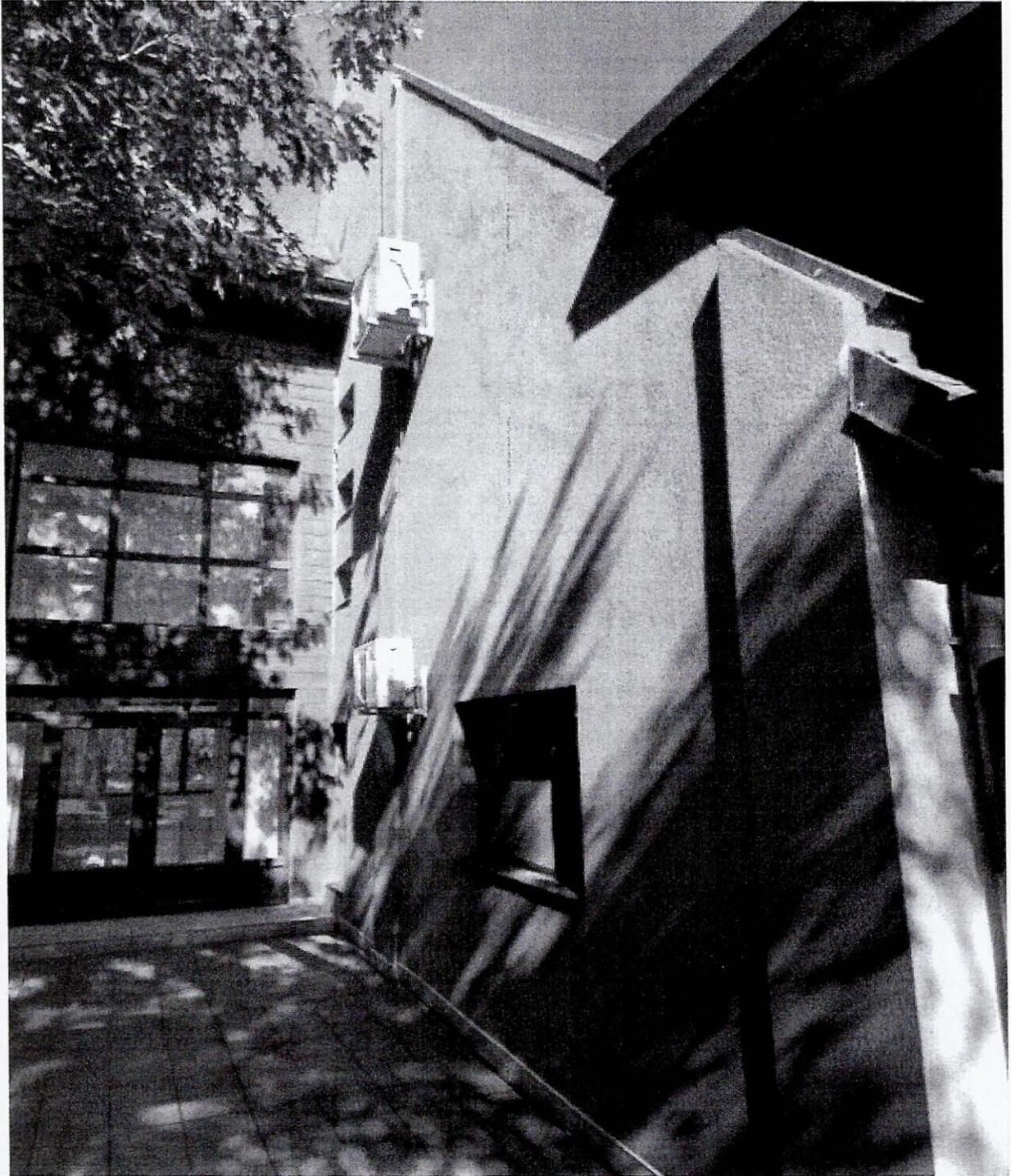


După:



5. RENOVAREA SI MODERNIZAREA RESTAURANTULUI:

- REPARATII ACOPERIS
- MONATREA UNUI SISTEM DE CLIMATIZARE
- INLOCUIREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU APA SI SCHIMBAREA GRUPURILOR SANITARE
- INVESTITII IN ECHIPAMENTE DE BUCATARIE MODERNE SI EFICIENTE
- MODERNIZAREA DESIGNULUI INTERIOR SI EXTERIOR PENTRU A CREA O ATMOSFERA PLACUTA SI ATRAGATOARE PENTRU CLIENTI
- IMBUNATATIREA INFRASTRUCTURII DIN JURUL COMPLEXULUI, CUM AR FI PARCARILE SI ACCESUL, PENTRU A FACILITA VIZITAREA
- COST APROXIMATIV 250.000 EURO



După:



PLANUL DE MARKETING

OBIECTIVE

- CRESTEREA NUMARULUI DE VIZITATORI CU 40% IN PRIMUL AN

STRATEGII

- PROMOVAREA COMPLEXULUI PRIN SOCIAL MEDIA SI PUBLICITATE
- ORGANIZAREA DE EVENIMENTE SI ACTIVITATI TEMATICE
- COLABORAREA CU OPERATORI LOCALI
- CREAREA UNUI PROGRAM DE FIDELITATE PENTRU CLIENTI
- CREAREA UNUI SITE WEB SI A UNUI CANAL SOCIAL MEDIA
- COST APROXIMATIV 10.000 EURO + TVA

PLAN DE FINANTARE

- 40% FONDURI PROPRII
- 60% IMPRUMUTURI BANCARE

IMI DORESC SA LUCREZ IMPREUNA CU PRIMARIA PENTRU A FACE DIN ACEST PROIECT O REALITATE.

VA MULTUMESC PENTRU ATENTIE SI ASTEPT CU INTERES RASPUNSUL DUMNEAVOASTRA.

DATA,

01.09.2025

SEMNATURA,

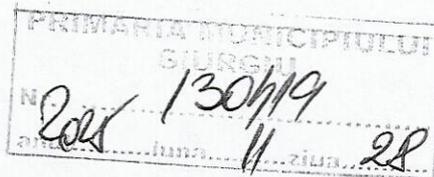




Bucuresti B-dul Octavian Goga, nr 23, bl M106, ap 84, et 4, sc 3, sector 3, e-mail office@corona94.ro

Tel. Mobil : 0765923373 Cod fiscal 5658873 Registrul Comertului: J1994007307408

Către: Primăria Municipiului Giurgiu
În atenția: Consiliului Local Giurgiu



CERERE DE CONCESIONARE

a Complexului Stejaru – Giurgiu

Subsemnata Calin Alina , posesor al actului de identitate CI seria I !70, emis de I) la data de, cod numeric personal :) , în calitate de ADMINISTRATOR - reprezentant legal al CORONA 94 CONTRANS SRL, cu sediul în Bucuresti, Bdul Octavian Goga 23, Bl M106, Sector 3, înmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub numarul J1994007307408, CUI RO 5658873 vă adresez prezenta

CERERE

prin care solicit concesionarea Complexului Stejaru, situat pe raza Municipiului Giurgiu, aflat în domeniul public sau privat al administrației locale, format din teren, căsuțe de vacanță, piscină și alte dotări aferente, în vederea:

- întreținerii și conservării elementelor existente;
- reabilitării și modernizării construcțiilor (căsuțe, spații sanitare etc.);
- dezvoltării unui plan de revitalizare și valorificare turistică și recreativă a zonei.

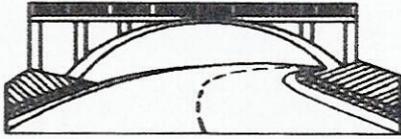
Motivația solicitării:

Consider că zona Stejaru are un potențial turistic și recreativ deosebit pentru municipiul Giurgiu și împrejurimi. Intenționez să investesc în modernizarea complexului, cu respectarea legislației în vigoare, și să ofer comunității un spațiu curat, sigur și atractiv pentru agrement.

Prin această inițiativă, îmi propun să aduc un plus de valoare patrimoniului local și să contribuie la dezvoltarea turismului local.

Anexez la prezenta cerere următoarele documente:

1. Copie CI / CUI firmă (după caz)
2. Scrisoare de intenție detaliată
3. Plan de reabilitare și investiție (schiță sau propunere orientativă)
4. Declarație pe propria răspundere privind capacitatea financiară



S.C. CORONA '94 CONTRANS SRL

Bucuresti B-dul Octavian Goga, nr 23, bl M106, ap 84, et 4, sc 3, sector 3, e-mail
office@corona94.ro

Tel. Mobil : 0765923373 Cod fiscal 5658873 Registrul Comertului: J1994007307408

5. Alte documente considerate necesare

Vă mulțumesc pentru timpul acordat și aștept un răspuns oficial.

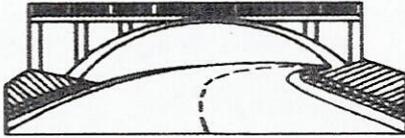
Cu considerație,

Corona 94 Contrans

Prin

Alina Calin

SOCIETATE



S.C. CORONA '94 CONTRANS SRL

Bucuresti B-dul Octavian Goga, nr 23, bl M106, ap 84, et 4, sc 3, sector 3, e-mail office@corona94.ro

Tel. Mobil : 0765923373 Cod fiscal 5658873 Registrul Comertului: J1994007307408

Scrisoare de Intenție

Subsemnata Calin Alina , posesor al actului de identitate CI seria _____ 0, emis de _____, cod numeric personal _____ 3 , în calitate de ADMINISTRATOR - reprezentant legal al CORONA 94 CONTRANS SRL, cu sediul in Bucuresti, Bdul Octavian Goga 23, Bl M106, Sector 3, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub numarul J1994007307408, CUI RO 5658873, doresc să-mi exprim intenția fermă de a concesiona Complexul Stejaru din Giurgiu, în vederea revitalizării acestuia și redării lui către comunitate într-o formă modernă, curată și funcțională.

Complexul dispune de un potențial turistic, de agrement și recreativ remarcabil, prin prezența piscinelor, căsuțelor de vacanță și a amplasării într-un cadru natural deosebit. Intenționez să investesc în reabilitarea infrastructurii existente, în modernizarea dotărilor, precum și în asigurarea întreținerii pe termen lung a complexului.

Prin această inițiativă, îmi propun:

- să păstrez caracterul public și deschis al zonei;
- să asigur standarde ridicate de curățenie, siguranță și funcționalitate;
- să promovez turismul local și să ofer locuri de muncă sezoniere.

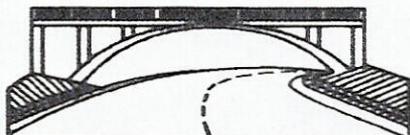
Sunt disponibil(ă) pentru orice clarificare suplimentară sau pentru prezentarea unui plan de investiții detaliat în cadrul unei întâlniri oficiale.

Cu considerație,

Corona 94 Contrans

Prin

Alina Calin



S.C. CORONA '94 CONTRANS SRL

Bucuresti B-dul Octavian Goga, nr 23, bl M106, ap 84, et 4, sc 3, sector 3, e-mail
office@corona94.ro

Tel. Mobil : 0765923373 Cod fiscal 5658873 Registrul Comertului: J1994007307408

Plan de Reabilitare și Investiții – Propunere orientativă

PLAN DE REABILITARE – COMPLEX STEJARU, GIURGIU

1. Reparații și igienizare generală:

- Verificarea structurii căsuțelor existente;
- Reparații acoperișuri, uși, ferestre;
- Zugrăveli interioare și exterioare;
- Dotarea cu mobilier minimal (paturi, mese, saltele).

2. Reabilitare piscină:

- Curățare bazin, refacere instalații filtrare și canalizare;
- Modernizarea vestiarelor și grupurilor sanitare;
- Dotări cu mobilier de piscină (șezlonguri, umbrele).

3. Amenajări exterioare:

- Spații verzi, alei pietonale, bănci;
- Iluminat public și nocturn pentru siguranță;
- Coșuri de gunoi, spații pentru colectare selectivă.

4. Siguranță și întreținere:

- Contracte cu firme specializate pentru întreținere permanentă;
- Personal dedicat pentru curățenie și pază.

5. Activități propuse:

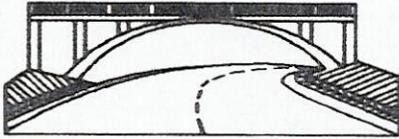
- Evenimente sezoniere (vară, weekenduri);
- Tabere pentru copii, activități sportive și educative;
- Servicii turistice de cazare la prețuri accesibile.

Cu considerație,

Corona 94 Contrans

Prin

Alina Cașin



S.C. CORONA '94 CONTRANS SRL

Bucuresti B-dul Octavian Goga, nr 23, bl M106, ap 84, et 4, sc 3, sector 3, e-mail office@corona94.ro

Tel. Mobil : 0765923373 Cod fiscal 5658873 Registrul Comertului: J1994007307408

Declarație pe propria răspundere privind capacitatea financiară

Subsemnata Calin Alina , posesor al actului de identitate _____), emis de E _____ cod numeric personal _____ } , în calitate de ADMINISTRATOR - reprezentant legal al CORONA 94 CONTRANS SRL, cu sediul in Bucuresti, Bdul Octavian Goga 23, Bl M106, Sector 3, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub numarul J1994007307408, CUI RO 5658873, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că:

- Dispun de capacitatea financiară necesară pentru realizarea investițiilor propuse în cadrul Complexului Stejaru;
- Fondurile alocate pentru lucrările de reabilitare, dotare și întreținere provin din resurse proprii / fonduri atrase legal;
- Îmi asum întreaga responsabilitate privind implementarea proiectului în conformitate cu legislația în vigoare.

Prezenta declarație este dată pentru a fi anexată cererii de concesiune depuse la Primăria Municipiului Giurgiu.

Cu considerație,

Corona 94 Contrans

Prin

Alina Calin



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul București



2025188918040

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: CORONA 94 CONTRANS SRL

Sediu social: București Sectorul 3, Bulevardul OCTAVIAN GOGA, Nr. 23, B1-M106, Scara 3, Etaj 4, Ap. 84

Activitatea principală: 4211 - Lucrări de construcții ale drumurilor și autostrăzilor

Cod Unic de înregistrare: 5658873

din data de: 19.05.1994

Director,

Stefania Carmen CHITU

Identificator Unic la Nivel European (EUID):

R00NRC/J1994007307408

Nr. de ordine în registrul comerțului: J1994007307408

Data eliberării: 22.05.2025

Seria

Semnăt digital de: Chitu Stefania-Carmen
Motiv: Semnare Document
Locația: ORCT BUCUREȘTI

Alina Calin

Digitally signed by Alina Calin
Date: 2025.07.03 16:24:37 +03'00'

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA



Nr. cerere	150846
Ziua	03
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198032739



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41607 Fratesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Fratesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41607	9.946	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 31094;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	41607-C1	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:252 mp; S. construita desfasurata:252 mp; corp administrativ
A1.2	41607-C2	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:64 mp; anexa
A1.3	41607-C3	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; anexa
A1.4	41607-C4	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; anexa
A1.5	41607-C5	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; anexa
A1.6	41607-C6	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; anexa
A1.7	41607-C7	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; anexa
A1.8	41607-C8	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; anexa
A1.9	41607-C9	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; anexa
A1.10	41607-C10	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; anexa
A1.11	41607-C11	Jud. Giurgiu, UAT Fratesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
99963 / 09/08/2024		
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Fratesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 41607 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 5338.	A1
Act Notarial nr. 46, din 14/01/2011 emis de BNP CIOBANU DINEL VICTOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul schimb, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ nr. 6522, din 22/07/2022 emis de PRIMARIA FRATESTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

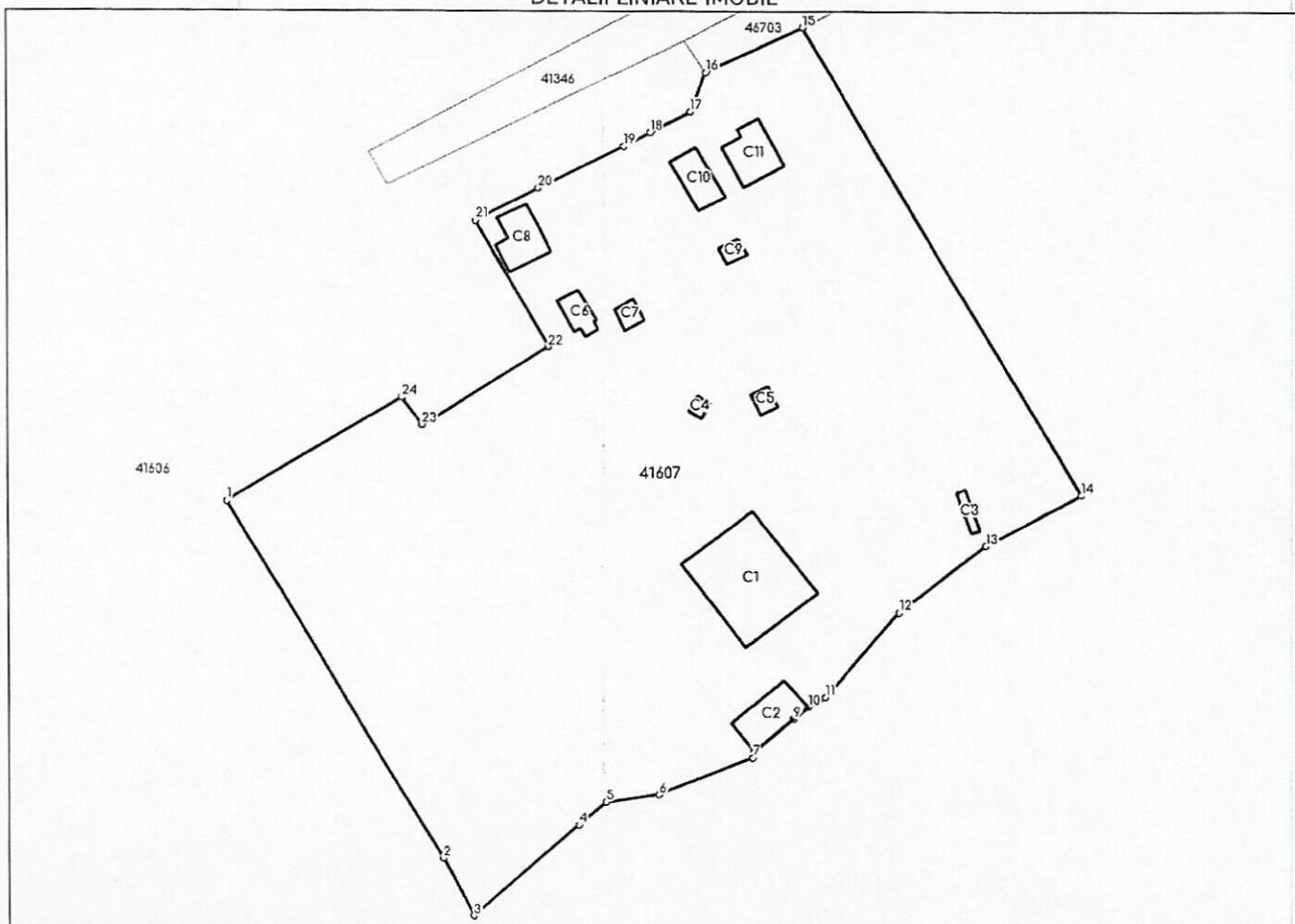
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41607	9.946	imobil inscris in CF sporadic 31094;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	NU	9.946	109	704	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	41607-C1	construcții administrative și social culturale	252	Cu acte	S. construită la sol:252 mp; S. construită desfășurată:252 mp; corp administrativ
A1.2	41607-C2	construcții anexa	64	Cu acte	S. construită la sol:64 mp; S. construită desfășurată:64 mp; anexa
A1.3	41607-C3	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol:10 mp; S. construită desfășurată:10 mp; anexa
A1.4	41607-C4	construcții anexa	7	Cu acte	S. construită la sol:7 mp; S. construită desfășurată:7 mp; anexa
A1.5	41607-C5	construcții anexa	12	Cu acte	S. construită la sol:12 mp; S. construită desfășurată:12 mp; anexa
A1.6	41607-C6	construcții anexa	27	Cu acte	S. construită la sol:27 mp; S. construită desfășurată:27 mp; anexa
A1.7	41607-C7	construcții anexa	14	Cu acte	S. construită la sol:14 mp; S. construită desfășurată:14 mp; anexa
A1.8	41607-C8	construcții anexa	57	Cu acte	S. construită la sol:57 mp; S. construită desfășurată:57 mp; anexa
A1.9	41607-C9	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol:10 mp; S. construită desfășurată:10 mp; anexa

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.10	41607-C10	construcții anexa	45	Cu acte	S. construită la sol:45 mp; S. construită desfășurată:45 mp; anexa
A1.11	41607-C11	construcții anexa	60	Cu acte	S. construită la sol:60 mp; S. construită desfășurată:60 mp; anexa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	574.795,141 270.507,099	2	574.829,951 270.448,279	68.349	2	574.829,951 270.448,279	3	574.834,95 270.438,83	10.69
3	574.834,95 270.438,83	4	574.852,095 270.453,916	22.837	4	574.852,095 270.453,916	5	574.856,457 270.457,816	5.851
5	574.856,457 270.457,816	6	574.865,011 270.459,055	8.643	6	574.865,011 270.459,055	7	574.880,048 270.465,261	16.267
7	574.880,048 270.465,261	8	574.880,41 270.466,315	1.114	8	574.880,41 270.466,315	9	574.886,716 270.471,544	8.192
9	574.886,716 270.471,544	10	574.889,04 270.473,471	3.019	10	574.889,04 270.473,471	11	574.891,859 270.475,066	3.239
11	574.891,859 270.475,066	12	574.904,087 270.488,837	18.417	12	574.904,087 270.488,837	13	574.918,169 270.499,816	17.856
13	574.918,169 270.499,816	14	574.933,758 270.508,151	17.677	14	574.933,758 270.508,151	15	574.888,613 270.584,975	89.107
15	574.888,613 270.584,975	16	574.872,914 270.577,539	17.371	16	574.872,914 270.577,539	17	574.870,461 270.571,081	6.908
17	574.870,461 270.571,081	18	574.863,954 270.567,717	7.325	18	574.863,954 270.567,717	19	574.859,777 270.565,462	4.747
19	574.859,777 270.565,462	20	574.845,866 270.558,542	15.536	20	574.845,866 270.558,542	21	574.835,674 270.553,298	11.463
21	574.835,674 270.553,298	22	574.847,405 270.532,448	23.924	22	574.847,405 270.532,448	23	574.826,803 270.519,518	24.324
23	574.826,803 270.519,518	24	574.823,5 270.524,016	5.582	24	574.823,5 270.524,016	1	574.795,141 270.507,099	33.021

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/12/2025, 10:56

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PROCES VERBAL PREDARE - PRIMIRE
Încheiat astăzi 30.04.2025

- I. **Municipiul Giurgiu**, cu sediul în Giurgiu, b-dul București, nr.49-51, cod fiscal R4852455, reprezentat prin primar Anghelescu Adrian,
- Și
- II. **Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.** – în reorganizare, cu sediul în str.Unirii, nr.6, reprezentată de Duca Marius, având funcția de administrator special,
- Având în vedere DISPOZIȚIA nr. 212/25.04.2025 privind constituirea Comisiei de predare – primire a imobilului – Complex Tabăra Stejarului – Bălănoaia și a dotărilor aferente precum și adresa nr.2428/03.04.2025 transmisă de societatea GSL S.A. au fost predate următoarele active:
- 1) **Unitate de alimentație Publică: C1 – s.c. la sol 255 mp, nr.cadastru 31094-C1(fără acte)**
Reprezentanți părților au efectuat inspectarea acestui activ care se prezintă într-o stare relativ bună, cu mobilier în stare bună, instalație electrică existentă (nu s-a putut verifica în totalitate funcționarea acesteia), instalație sanitară (nu s-a putut verifica funcționarea acesteia), grupuri sanitare cu dotările aferente în stare bună.
 - 2) **Clădire asigurare utilități: C2 – s.c. la sol 65 mp., nr. Cadastral 31094-C2(fără acte)**
Reprezentanți părților au efectuat inspectarea acestui activ care este parțial degradat, lipsă geam termopan.
 - 3) **Terenuri de sport(teren minifotbal și teren tenis)**
 - 4) **Unitățile de cazare (cabane lemn)**
 - C8 –s.c. la sol 57 mp., nr. Cadastral 31094-C8(fără acte)
 - C10 –s.c. la sol 46 mp., nr. Cadastral 31094-C10(fără acte)
 - C11 –s.c. la sol 60 mp., nr. Cadastral 31094-C11(fără acte)Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestor active atât la exterior cât și la interior.
 - 5) **Clădire cu scop administrativ – C6 – s.c. la sol 28 mp., nr. Cadastral 31094-C6**
Conform amplasamentului din extrasul de carte funciară și identificarea obiectului în teren, acesta are o suprafață construită la sol de 11 mp (3,55 x 3,10) m
 - 6) **Construcții anexa:** C3 –s.c. la sol 11mp., nr. Cadastral 31094-C3(fără acte)
C4 –s.c. la sol 7 mp., nr. Cadastral 31094-C4(fără acte)
C5 –s.c. la sol 12 mp., nr. Cadastral 31094-C5(fără acte)
C7 –s.c. la sol 14 mp., nr. Cadastral 31094-C7(fără acte)
C9 –s.c. la sol 10 mp., nr. Cadastral 31094-C9(fără acte)
Conform amplasamentelor din extrasul de carte funciară și identificarea activelor în teren părțile au constatat următoarele: - C3 are o suprafață construită la sol de 6,44 mp (2,8 x2,3) m;
- C4,C5,C7,C9- nu există efectiv în teren
 - 7) **Împrejmuire incintă complex**
 - 8) **Teren în suprafață de 10.000 mp –înscris în cartea funciară nr.31094 Frățești(nr.CF vechi:525/N, nr.cadastral vechi:1135**
 - 9) **Bazinul de înot(piscina) –echipamentele și funcționarea instalațiilor de pompare și filtrare aferente nu au putut fi verificate tehnic.**
 - 10) **Lista obiectelor de inventar și mijloacelor fixe asociate activelor de mai sus:**
Obiecte de inventar:
 - birou funcționar – 2 buc
 - blat polietilenă – 2 buc
 - boiler electric 80 litri – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)

- hotă de perete - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasată în bucătăria unității de alimentație publică
- mașină de spălat rufe - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasată în bucătăria unității de alimentație publică
- congelator - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- ladă frigorifică - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- centrală termică Termofarc – FIGS 603
- covor sintetic teren 618 mp(teren cu piciorul și tenis) – 1buc în cele 2 locații alăturate, prezintă un grad ridicat de deteriorare și vegetație crescută
- unitățile de cazare (cabane lemn): C8, C10, C11, starea acestora la exterior este parțial degradată(pereți exteriori la nivelul soclului, balcoane degradate și unele rupte).La interior s-a observat că cele 3 cabane au dotările corespunzătoare pentru funcționare, însă nu s-a putut verifica starea de funcționare a rețelei de alimentare cu energie electrică și apă, aferente.Cabanele nu au avut o listă de inventar.
- clădirea cu scop administrativ C6, servește ca și cabină de pază pentru personalul care asigură paza Complexului Tabăra Stejarul – Bălănoaia.Starea la exterior a acesteia este bună
- construcții anexe C3 , acest activ este degradat, lipsește ușa , iar în interior sunt depozitate resturi de lemn folosite la confecții din material lemnos;

Am predat,

Municipiul Giurgiu – reprezentanți:

Ștefan Marius

Bălan Rodica

Ivan Cătălin

Am preluat:

Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.

reprezentanți:

Mitran Mirel Cătălin

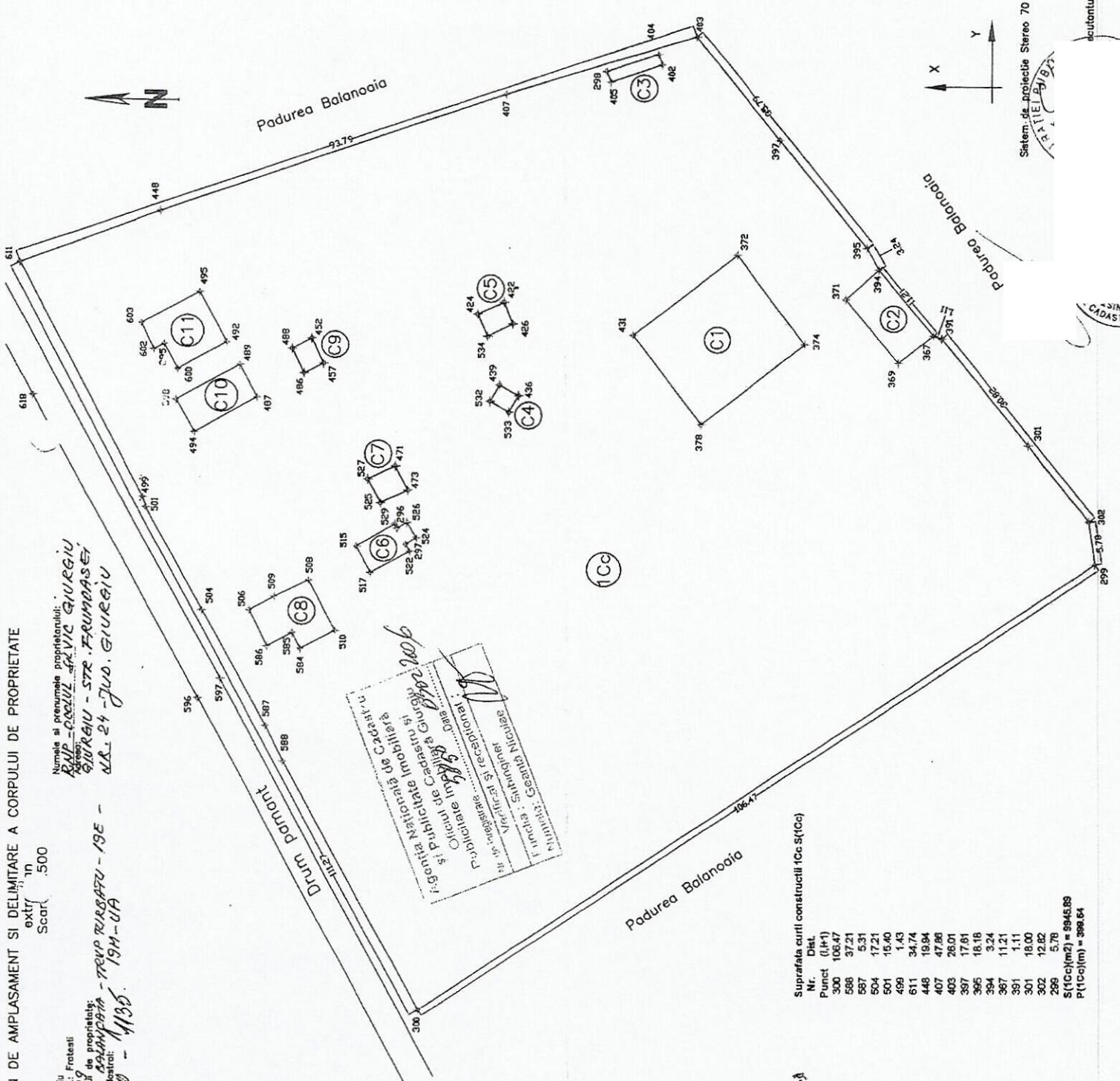
Stăncuțel Nicolae Gabriel

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

extr. in
Scara 1:500

Județul: Giurgiu
Teritoriul adm.: Fetești
Cod. cadastral: 50200000
Căminul de proprietate:
CĂMINUL SAHARCIȘA - TRUP RĂBĂTU - 19E -
Nr. sector cadastral: 19H-04
NRC 040 - 1130.

Numele si prenumele proprietarului:
ANIE-CRISTINA-AVIC GIURGIU
GIURGIU - STR. FRUMOSEI
NR. 24 - JUDE. GIURGIU



Suprafata curtil constructii 1Cc S(1Cc)

Nr.	Dieta
Punct	(l.p.t)
300	106.47
588	37.21
587	5.31
504	17.21
501	15.40
499	1.43
611	34.74
448	19.94
407	47.86
403	26.01
387	17.81
365	18.18
394	3.24
367	11.21
391	1.11
301	18.00
302	12.82
296	5.78
S(1Cc)(m ²) = 946.89	
P(1Cc)(m) = 398.64	

Sistem de proiectie Stereo 70

CADASIL



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.16077/16.02.2026

VIZAT,
p.PRIMAR,
Angelescu Adrian

VICEPRIMAR,
Muscalu Ionel

REFERAT,

**privind încheiere Acord de ocupare temporară
pentru afișaj în locurile special amenajate**

Analizând cererea societății comerciale MILAN SRL, reprezentată prin administrator Peicea Constanța, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.16077/12.02.2026, prin care solicită încheiere Acord de ocupare temporară pentru afișarea a două reclame publicitare pe panoul situat în șoseaua Portului adiacent Pod Bizet, în suprafață de 3,00 mp., și pe panoul situat în șoseaua Portului adiacent parcare restaurant Perla în suprafață de 3,00 mp., cu destinația afișaj în locurile special amenajate (reclamele vor conține fotografii cu Podul Bizet și o ambarcație pentru agrement nautic), taxa este de 0,59 lei/mp/zi, conform HCLM nr.293/22.12.2025.

Față de cele relatate, propunem încheierea Acordului de ocupare temporară a domeniului public pentru perioada 01.04.2026-30.09.2026.

DIRECTOR EXECUTIV,
Trăistaru Cristian

ÎNTOCMIT,
Stan Livia

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 15611
anul. 2026 .. luna. 02 .. ziua. 11 ..

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND INIȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A OBIECTIVULUI COMPLEX "TABĂRA STEJARUL"
PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU
SITUAT ÎN EXTRAVILAN UAT FRĂȚEȘTI, JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței din concesiune și stabilirea acesteia

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comandă nr. 126181/18.11.2025 din partea PRIMĂRIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea identificării valorii minime de tranzacționare în scopul determinării valorii redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii Complexului "Tabara Stejarul" amplasat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704, format din teren extravilan, amenajările acestuia – piscină, teren de fotbal, teren de tenis, împrejurime și șapte clădiri, CF 41607 și bunurile mobile cu care este utilizat amplasamentul pentru determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 24.11.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5,0920 lei.

Prezentul studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- **Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată:**

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului. “

- **OG 57/2019- Codul Administrativ - privind închirierea/concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de închiriere/concesiune se va atribui prin licitație publică:**

„ (6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.”

Terenul în suprafața de 9946 mp este amplasat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704. Terenul are destinația pădure conform extras CF nr. 150846/2025.

Conform informațiilor primite terenul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se află în domeniul privat al UATM Giurgiu și este amplasat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704. Terenul nu este grevat de sarcini și nu este situat în zonă de protecție.

Acest proiect valorifică Complexul "Tabara Stejarul" în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone având următoarele obiective:

Preluarea de către concesionar a investițiilor necesare pentru reabilitare, modernizare și operare

- Într-o concesiune / închiriere, concesionarul/chiriasul asumă de regulă costurile de reabilitare, dotare, întreținere, exploatare. Astfel proprietarul evită cheltuieli mari de capital sau mentenanță pe termen lung. Acest model este folosit frecvent pentru "asset recycling" – autoritatea publică monetizează activul fără a pierde proprietatea.
- Beneficiu indirect produs de calitatea și modernizarea infrastructurii fără investiție directă.

Reducerea riscurilor și sarcinilor de administrare / operare

- Managementul, întreținerea, operarea (curățenie, personal, utilități, promovare) trec la concesionar/chirias. Proprietarul își reduce astfel responsabilitatea și costurile administrative.
- În plus, concesionarul are obligația contractuală să respecte standarde de operare: mentenanță constantă, exploatare "efectivă și continuă" etc. În cazul în care nu sunt respectate, riscă penalități, pierdere a garanției / redevenței.

Generarea de activitate economică și creșterea atractivității locale

- O tabără reabilitată, pusă în valoare, poate atrage turiști sau grupuri (familiale, școli, teambuilding, vacanțe, evenimente) – ceea ce crește activitatea economică locală: locuri de muncă, consum în zonă, taxă de ședere, venituri pentru proprietar indirect (impozite locale, taxe, contribuții).
- Valorificat profesional acest obiectiv poate spori prestigiul local, poate atrage investiții private, și poate servi ca "magnet" turistic/regional – fără ca proprietarul să suporte riscurile operaționale.

Proiecte pentru eventuale lucrări de construcții vor fi autorizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL . I DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIONĂRII

Obiectivul este situat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF UAT Giurgiu conform CF 41607. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra Complexului "Tabăra Stejarul" amplasat în extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704, imobil aparținând domeniului privat al Mun. Giurgiu, format din teren extravilan, amenajările acestuia – piscină, teren de fotbal, teren de tenis, împrejurimi și șapte clădiri la care se adaugă bunurile mobile cu care este utilizat amplasamentul.

Localizarea amplasamentului: extravilanul UAT Frățești, Jud Giurgiu, T109/P704.

Caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc):

- Forma: neregulată
- Planitate: appx plan
- Alte informații: categorie folosință conform extras CF - pădure
- utilizarea actuală a amplasamentului: curți-construcții/agrement
- utilități: rețea de energie electrică, apă din puț forat, fosă septică, centrală termică pe lemne
- utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: pădure

Identificare și descriere construcției și amenajări:

C1 - clădire administrativă și social-culturală, finisaje medii: pereți acoperiți cu var lavabil, pardoseala acoperită cu gresie, pereți placiți cu faianță în baie și bucatărie, tamplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, ferestre tip Velux la mansardă. Încalzire centrală termică pe lemne, AC, utilități: apă, canalizare, energie electrică. Instalații electrice și sanitare comune. Stare satisfacătoare, neutilizată la data inspecției.

C2 - clădire anexă pentru asigurare utilități (clădire tehnică), tamplărie PVC cu geam termopan, inst. electrică de iluminat, inst. sanitară pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperită cu gresie, stare satisfacătoare, neutilizată la data inspecției.

C3 - clădire anexă, stare satisfacătoare, utilizată la data inspecției pentru depozitare. Finisaje inferioare conform destinației: cazare și agrement, var lavabil, dusumea acoperită cu gresie, lipsa ușii de acces, instalații electrice și sanitare.

C4 - construcție specială pentru asigurarea utilitatilor, neidentificată la inspecție.

C5 - construcție specială pentru asigurarea utilitatilor, neidentificată la inspecție.

C6 - clădire cu scop administrativ (utilizată de personalul administrativ pentru pază), finisaje medii, tamplărie PVC cu geam termopan, inst. electrică de iluminat, inst. sanitară pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperită cu gresie, încălzire AC, stare satisfacătoare, neutilizată la data inspecției.

C7 - construcție specială pentru asigurarea utilitatilor, neidentificată la inspecție.

C8 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil și pardoseala acoperită cu parchet laminat în camere și hol, scara din lemn, tamplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, pereți placiți cu faianță și pardoseala placată cu gresie în chicineta și baie, inst. electrică de iluminat, sanitară pentru, încălzire centrală termică pe lemne, AC, stare satisfacătoare, neutilizată la data inspecției.

C9 - construcție specială pentru asigurarea utilitatilor, neidentificată la inspecție.

C10 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil și pardoseala acoperită cu parchet laminat în camere și hol, scara din lemn, tamplărie interioară și exterioară PVC cu geam termopan, pereți placiți cu faianță și pardoseala placată cu gresie în chicineta și baie, inst. electrică de

iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

C11 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Piscina - realizata din zidarie cu finisaj gresie

Teren minifotbal - teren descoperit, amenajat cu tartan, porti metalice, imprejmuire gard, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.

Teren tenis -teren amenajat cu zgura, stare satisfacatoare, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.

Imprejmuire -panouri metalice si stalpi teava metalica, H=1,7 ml

Identificare si descriere bunuri mobile cu care este utilat amplasamentul

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate
1	birou funcționar	buc	1
2	birou funcționar	buc	1
3	blat polietilenă	buc	1
4	blat polietilenă	buc	1
5	boiler electric 80 litri	buc	1
6	butuc de tranșare carne	buc	1
7	cărucior	buc	1
8	cărucior	buc	1
9	chiuvetă cu picurător	buc	1
10	chiuvetă dublă	buc	1
11	cuier perete 100 x 130	buc	1
12	cuier perete 100 x 130	buc	1
13	cuier perete 100 x 130	buc	1
14	cuier perete 100 x 130	buc	1
15	cuier perete 100 x 130	buc	1
16	dulap garderobă	buc	1
17	dulap garderobă	buc	1
18	dulap garderobă	buc	1
19	dulap haine bărbați	buc	1
20	dulap haine bărbați	buc	1
21	dulap haine bărbați	buc	1
22	dulap haine femei	buc	1
23	dulap haine femei	buc	1
24	dulap haine femei	buc	1
25	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
26	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
27	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
28	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
29	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1

30	jaluzele verticale	mp	1
31	LCD TV 50 cm	buc	1
32	masă 100 x 70 x 75	buc	1
33	masă 100 x 70 x 75	buc	1
34	masă 100 x 70 x 75	buc	1
35	masă 100 x 70 x 75	buc	1
36	masă 70 x 70 x 75	buc	1
37	masă 70 x 70 x 75	buc	1
38	masă 70 x 70 x 75	buc	1
39	masă 70 x 70 x 75	buc	1
40	masă 70 x 70 x 75	buc	1
41	masă 70 x 70 x 75	buc	1
42	masă 70 x 70 x 75	buc	1
43	masă 70 x 70 x 75	buc	1
44	masă 70 x 70 x 75	buc	1
45	masă 70 x 70 x 75	buc	1
46	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
47	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
48	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
49	masă neutră inox	buc	1
50	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1
51	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1
52	rastel cu 4 etajere	buc	1
53	rastel cu 4 etajere	buc	1
54	rulouri ferestre	buc	1
55	rulouri ferestre	buc	1
56	rulouri ferestre	buc	1
57	rulouri ferestre	buc	1
58	rulouri ferestre	buc	1
59	rulouri ferestre	buc	1
60	rulouri ferestre	buc	1
61	rulouri ferestre	buc	1
62	rulouri ferestre	buc	1
63	rulouri ferestre	buc	1
64	rulouri ferestre	buc	1
65	rulouri ferestre	buc	1
66	rulouri ferestre	buc	1
67	rulouri ferestre	buc	1
68	rulouri ferestre	buc	1
69	rulouri ferestre	buc	1
70	suport grill	buc	1
71	tubulatură recuperator	buc	1
72	etajeră	buc	1
73	etajeră	buc	1
74	fileu tenis	buc	1
75	plasă handbal	buc	1
76	plasă handbal	buc	1
77	poartă handbal	buc	1
78	poartă handbal	buc	1
79	scaun cadru metalic	buc	1

80	scrumieră rotundă SRH	buc	1
81	scrumieră rotundă SRH	buc	1
82	scrumieră rotundă SRH	buc	1
83	scrumieră rotundă SRH	buc	1
84	scrumieră rotundă SRH	buc	1
85	scrumieră rotundă SRH	buc	1
86	stâlpi tenis	buc	1
87	stâlpi tenis	buc	1
88	stâlpi tenis	buc	1
89	stâlpi tenis	buc	1
90	grup electrogen trifazat	buc	1
91	lift materiale 100 kg	buc	1
92	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1
93	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1
94	LCD FULL HD 119 cm	buc	1
95	aragaz cu cuptor	buc	1
96	gril electric (funcționare neverificată)	buc	1
97	hotă	buc	1
98	frigider inox	buc	1
99	mașină de spălat rufe	buc	1
100	congelator	buc	1
101	ladă frigorifică	buc	1
102	centrală termică Termofarc – FIGS 603	buc	1
103	cover sintetic teren 618 mp	mp	618

CAPITOLUL II. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului conform destinației la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la stabilizarea locurilor de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și îmbunătățirea nivelului social și sporirea gradului de confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței din concesiune aferenta imobilului concesionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- creșterea valorii patrimoniului fără investiții directe din buget: bunul devine utilizabil și profitabil;
- creșterea altor venituri locale - impact economic local, mai mulți turiști generând creșterea activității economice locale (transport, comerț, catering, servicii).

CAPITOLUL III. NIVELUL MINIM AL CONCESIUNII

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se încheie în conformitate cu legea romană, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește redevența, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, concesiunea este un contract cu titlu oneros.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea valorii redevenței anuale/lunare cu durata concesiunii.

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

Având in vedere valorile obținute în raportul de evaluare și destinația imobilului subiect pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizată valoarea obținută prin abordarea prin cost.

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 90.18 pentru imobile si 90.18.1 pentru bunurile mobile, din data de 24.11.2025 rezultatele obținute sunt urmatoarele:

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost bunuri mobile / ftva	21.724 LEI/4270 EUR
Abordarea prin piata teren / ftva	392.915 LEI/77.163 EUR
Abordarea prin cost constructii / ftva	2.599.723 LEI/510.550 EUR

Valoarea redevenței din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani

Valoare redeventa anuala ftva: 120.573 LEI / 23.679 EUR

Valoarea obținută prin cost reflectă nivelul pieței imobiliare specifice coroborat cu valoare bunurilor mobile, bazandu-se pe oferte actuale colectate direct de pe piata și este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluat.

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparatiei vânzarilor pentru amplasament, costul de înlocuire net pentru construcții si costul de inlocuire net al bunurilor mobile.

Valoarea redevenței se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi platită anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

CAPITOLUL IV. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ - privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare în zona a terenului supus concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V. DURATA ESTIMATĂ A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE

Durata maximă de concesionare este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la sediul Primăriei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. art. 16 Legea 50/1991 republicată.

CAPITOLUL VII. AVIZE OBLIGATORII

Imobilul – Complex „Tabara Stejarul” – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, așadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesionare – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit de:

CEAROM EVALUĂRI SRL



RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI DIN CONCESIUNE A IMOBILULUI "COMPLEX TABARA STEJARUL" FORMAT DIN TEREN EXTRAVILAN, IMPREJMUIRE, CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALEAMPLASAT IN PADUREA BALANOAIA, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU, CF 41607

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

✓ Evaluator Vieru Laurentiu-Emil

24.11.2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Laurentiu
Emil Vieru

Digitally signed
by Laurentiu-Emil
Vieru
Date: 2025.12.07
13:20:51 +02'00'

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr. 90.18/24.11.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU
Data evaluarii	24.11.2025
Tipul proprietatii	Complex Turistic Stejarul – obiectiv socio-cultural si de agrement format din teren extravilan, imprejmuire, cladiri si constructii speciale, piscina, teren de minifotbal si de tenis
Adresa proprietatii	Extravilan com. Fratesti, Padurea Balanoaia
Proprietari	MUNICIPIUL GIURGIU
Numar cadastral	<ul style="list-style-type: none">• 41607 conform extras CF nr. 150846/2025• Piscina, terenurile de sport si imprejmuirea nu au nr. cadastrale distincte
Numar Carte Funciara	CF 41607 (CF sporadic 31094)
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform Extras CF 150846/2025: Act notarial 46 din 14. 01. 2011 emis de BNP Ciobanu Dinel Victor
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu socio – cultural/agrement
Cea mai buna utilizare	Spatiu socio – cultural/agrement
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/> Chirias: <input type="checkbox"/> Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	Constructii C1 - cladire administrativa si social culturala, SC la sol = 255 mp C2 - anexa, SC la sol = 64,62 mp C3 - anexa, SC la sol = 10 mp C4 - anexa, SC la sol = 7 mp C5 - anexa, SC la sol = 12 mp C6 - anexa, SC la sol = 27 mp C7 - anexa, SC la sol = 14 mp C8 - unitate de cazare, SC la sol = 57 mp C9 - anexa, SC la sol = 10 mp C10 - unitate de cazare, SC la sol = 46 mp C11 - unitate de cazare, SC la sol = 60 mp Piscina descoperita -290 mp

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

	<p>Teren amenajat pentru minifotbal - cca 330 mp</p> <p>Teren amenajat pentru tenis de camp - cca 350 mp</p> <p>Imprejmuire - 400 ml</p> <p>Teren aferent - 9946 mp</p>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Jud. Giurgiu, extravilanul com. Fratesti, Padurea Balanoaia. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din drum asfaltat. Utilitati: curent electric, canalizare tip fosa septica si apa din put forat.
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 2009 in scop socio-cultural/agrement, fara lucrari de reabilitare si/sau modernizare.
Tip constructie (structura)	<p>C1 - cladire administrativa si social-culturala cu destinatia unitate alimentatie publica, regim inaltime P+M, structura zidarie portanta, soclu beton, planseu BA, acoperisastereala lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.</p> <p>C2 - cladire anexa pentru asigurare utilitati (cladire tehnica), regim inaltime P, structura metalica pe platforma betonata, acoperis si pereti din panouri sandwich.</p> <p>C3 - cladire anexa, regim inaltime P conform extras CF, structura lemn utilizata pentru depozitare elemente din lemn, fara usa</p> <p>C4 - constructie speciala / anexa</p> <p>C5 - constructie speciala / anexa</p> <p>C6 - cladire cu scop adimistrativ, regim inaltime P, structura lemn</p> <p>C7 - constructie speciala / anexa</p> <p>C8 - unitate de cazare (cabana lemn), regim inaltime P, infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.</p> <p>C9 - constructie speciala / anexa</p> <p>C10 - unitate de cazare (cabana lemn), regim inaltime P, infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.</p> <p>C11 - unitate de cazare (cabana lemn), regim inaltime P, infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.</p> <p>Piscina neacoperita - zidarie cu finisaj gresie</p> <p>Teren minifotbal - teren descoperit, amenajat cu tartan</p> <p>Teren tenis – teren descoperit amenajat cu zgura</p>

	Imprejmuire - metalica
<p>Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)</p>	<p>C1 - cladire administrativa si social-culturala, finisaje medii: pereti acoperiti cu var lavabil, pardoseala acoperita cu gresie, pereti placati cu faianta in bai si bucatarie, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, ferestre tip Velux la mansarda. Incalzire centrala termica pe lemne, AC, utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Instalatii electrice si sanitare comune. Stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.</p> <p>C2 - cladire anexa pentru asigurare utilitati (cladire tehnica), tamplarie PVC cu geam termopan, inst. electrica de iluminat, inst. sanitara pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperita cu gresie, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.</p> <p>C3 - cladire anexa, stare satisfacatoare, utilizata la data inspectiei pentru depozitare. Finisaje inferioare conform destinatiei: cazare si agrement, var lavabil, dusumea acoperita cu gresie, lipsa usa de acces, instalatii electrice si sanitare.</p> <p>C4 - constructie speciala pentru asigurarea utilitatilor, neidentificata la inspectie.</p> <p>C5 - constructie speciala pentru asigurarea utilitatilor, neidentificata la inspectie.</p> <p>C6 - cladire cu scop adimistrativ (utilizata de personalul administrativ pentru paza), finisaje medii, tamplarie PVC cu geam termopan, inst. electrica de iluminat, inst. sanitara pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperita cu gresie, incalzire AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.</p> <p>C7 - constructie speciala pentru asigurarea utilitatilor, neidentificata la inspectie.</p> <p>C8 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.</p> <p>C9 - constructie speciala pentru asigurarea utilitatilor, neidentificata la inspectie.</p> <p>C10 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst.</p>

	<p>electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.</p> <p>C11 - unitate de cazare (cabana lemn), finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.</p> <p>Piscina - realizata din zidarie cu finisaj gresie</p> <p>Teren minifotbal - teren descoperit, amenajat cu tartan, porti metalice, imprejmuire gard, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.</p> <p>Teren tenis - teren amenajat cu zgura, stare satisfacatoare, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.</p> <p>Imprejmuire - panouri metalice si stalpi teava metalica, H=1,7 ml</p>		
Descriere teren	Deschidere la strada amenajata.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	In apropiere
	Incalzire	<input type="checkbox"/>	In apropiere
	Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/>	In apropiere
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/>	In apropiere
	Canalizare	<input type="checkbox"/>	In apropiere
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU																																																
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.																																																
Concluzie privind imobilul evaluat	Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).																																																
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin abordarea prin cost																																																
Abordarea prin piata teren	392.915 LEI/77.163 EUR																																																
Abordarea prin cost constructii	<p>2.599.723 LEI/510.550 EUR</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Constructie</th> <th>SC - mp</th> <th>Valoare de piata (lei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>C1</td><td>510</td><td>1.540.234,72</td></tr> <tr><td>C2</td><td>65</td><td>67.500,89</td></tr> <tr><td>C3</td><td>10</td><td>21.547,92</td></tr> <tr><td>C4</td><td>7</td><td>-</td></tr> <tr><td>C5</td><td>12</td><td>-</td></tr> <tr><td>C6</td><td>27</td><td>54.401,76</td></tr> <tr><td>C7</td><td>14</td><td>-</td></tr> <tr><td>C8</td><td>114</td><td>205.870,44</td></tr> <tr><td>C9</td><td>10</td><td>-</td></tr> <tr><td>C10</td><td>90</td><td>162.997,12</td></tr> <tr><td>C11</td><td>120</td><td>216.588,78</td></tr> <tr><td>piscina</td><td>290</td><td>206.770,00</td></tr> <tr><td>imprejmuire (ml)</td><td>400</td><td>28.912,00</td></tr> <tr><td>teren fotbal</td><td>330</td><td>31.100,17</td></tr> <tr><td>teren tenis</td><td>350</td><td>63.799,16</td></tr> </tbody> </table>	Constructie	SC - mp	Valoare de piata (lei)	C1	510	1.540.234,72	C2	65	67.500,89	C3	10	21.547,92	C4	7	-	C5	12	-	C6	27	54.401,76	C7	14	-	C8	114	205.870,44	C9	10	-	C10	90	162.997,12	C11	120	216.588,78	piscina	290	206.770,00	imprejmuire (ml)	400	28.912,00	teren fotbal	330	31.100,17	teren tenis	350	63.799,16
Constructie	SC - mp	Valoare de piata (lei)																																															
C1	510	1.540.234,72																																															
C2	65	67.500,89																																															
C3	10	21.547,92																																															
C4	7	-																																															
C5	12	-																																															
C6	27	54.401,76																																															
C7	14	-																																															
C8	114	205.870,44																																															
C9	10	-																																															
C10	90	162.997,12																																															
C11	120	216.588,78																																															
piscina	290	206.770,00																																															
imprejmuire (ml)	400	28.912,00																																															
teren fotbal	330	31.100,17																																															
teren tenis	350	63.799,16																																															

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

VALOAREA DE PIATA / Valorile nu cuprind TVA	Valoare proprietate 2.992.638 RON / 587.714 EUR
Valoarea redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani	Valoare redeventa anuala 119.706 RON / 23.509 EUR
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	5,0920 Lei

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	6
1.3. Utilizarea desemnata aevaluarii	7
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	8
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	9
1.12. Forma raportului	9
1.13. Data raportului	9
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. Date despre proprietatea subiect	10
2.2. Date despre aria de piata	11
2.3. Date despre proprietati comparabile	11
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	12
3.1. Piata imobiliara specifica	12
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	14
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	14
4.2. Abordarea prin piata	14
4.3. Abordarea prin venit	14
4.4. Abordarea prin cost	14
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	15
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	16
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	16
5.2. Concluzia asupra valorii	16
5.3. Mentiiuni tranzitorii	17
ANEXE	18

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM EVALUARI semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1, care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU in calitate de persoană juridica

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si Prestator.

1.2.3. Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata prin identificarea valorii minime de tranzactionare si stabilirea redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani pentru imobil“ Complex Tabara Stejarul” format din:**

-teren extravilan

- imprejmuire

- piscina

- teren minifotbal

- teren tenis

- sapte constructii pentru restaurant si cazare : C1, C2, C3, C6, C8, C10, C11

- patru constructii speciale (identificate in extras CF, neidentificate la inspectie): C4, C5, C5, C9

identificate cadastral cu nr. 41607 conform extras CF apartinand domeniului privat al Municipiului Giurgiu in conformitate cu solicitarea beneficiarului prin comanda nr. 126181/18.11.2025.

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

¹prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

²prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in extravilanul Com. Fratesti, jud. Giurgiu T109 P704.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in extras CF. nr. 150846/2025 pus la dispozitie de proprietar.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

- **teren extravilan**, categoria de folosinta padure conform extras CF in suprafata de 9946 mp utilizat ca spatiu de relaxare si amenajat cu utilitati specifice – apa din put forat, canalizare fosa septica, energie electrica, alei betonate, etc,
- **constructie C1** - cladire administrativa si social-culturala, unitate alimentatie publica
- **constructie C2** - cladire anexa pentru asigurare utilitati (cladire tehnica)
- **constructie C3** - cladire anexa
- **constructie C4** - cladire anexa, neidentificata la inspectie
- **constructie C3** - cladire anexa, neidentificata la inspectie
- **constructie C6** - cladire anexa (utilizata in scop administrativ – cabina paza)
- **constructie C7** - cladire anexa, neidentificata la inspectie
- **constructie C8** - cladire anexa (unitate de cazare -cabana lemn)
- **constructie C9** - cladire anexa, neidentificata la inspectie
- **constructie C10** - cladire anexa (unitate de cazare -cabana lemn)
- **constructie C11** - cladire anexa (unitate de cazare -cabana lemn)
- **piscina descoperita**
- **teren descoperit pentru minifotbal**
- **teren descoperit pentru tenis**
- **imprejmuire**

imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de imobil format din teren si constructie, asa cum reiese din extras CF pus la dispozitie de proprietar.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipoteci si/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inregistrate privilegii in favoarea MUNICIPIULUI GIURGIU.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea concesiunii, definită în SEV 102–Tipuri ale valorii, după cum urmează:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,0920 lei**

1.6. DATA EVALUARII: Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **24.11.2025.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării.

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;

- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către beneficiar împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricărei construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia.

Astfel, au fost utilizate informații:

- **furnizate de către client:** titlul de proprietate conform Extras CF - Act notarial 46 din 14. 01. 2011 emis de BNP Ciobanu Dinel Victor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini.
- **din surse publice:**
 - analiza de piață: site-uri imobiliare și publicații de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro.
 - cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire: "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri comerciale, industriale și agricole" Corneliu Schiopu, editura IROVAL București pentru clădiri, "Colectia Evaluarea rapida a constructiilor", editura Matrixrom București pentru terenurile de sport.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1. Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.9.2. Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze: evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.

- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

Raportul de evaluare este realizat în ipoteza specială solicitată de client astfel încât redevența din concesiune să fie calculată pentru amortizarea valorii proprietății în termen de 25 de ani.

<https://sintact.ro/legislatie/monitorul-oficial/ordonanta-de-urgenta-57-2019-privind-codul-administrativ-16979790/art-362>

Art. 362: Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, instituțiilor publice, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

<https://sintact.ro/legislatie/monitorul-oficial/ordonanta-de-urgenta-57-2019-privind-codul-administrativ-16979790/art-362>

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Art. 309. – Redevența

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:

a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;

b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;

c) 20% la bugetul de stat.

(3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin.(3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;
- ii. prezentul raport este realizat pentru informare cu privire la valoarea justă a proprietății pentru înregistrarea în situațiile financiar-contabile și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor și/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea și/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat în calitate de semnatar ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) în vigoare la data evaluării. Nu au fost identificate elemente care să justifice devierea de la SEV.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Abordari in evaluare. Presentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 24.11.2025.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

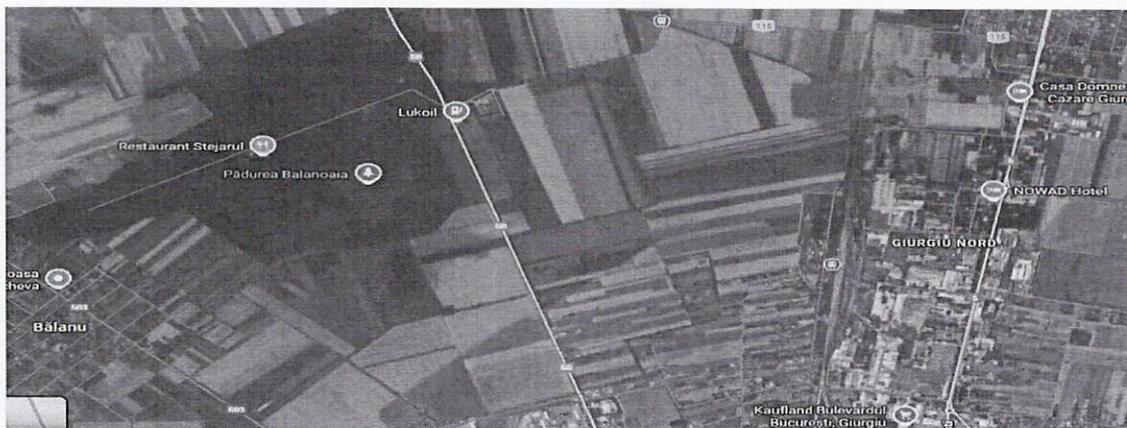
Proprietatea a fost inspectată de către reprezentantul proprietarului în data de 24.11.2025. Informații cu privire la amplasarea, starea și utilizarea proprietății au fost puse la dispoziție de către beneficiar. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.

Din discuțiile cu beneficiarul și din observațiile evaluatorului la data inspecției, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect. Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimată ar putea fi diminuată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/si a eventualelor consecințe. Asemenea informații depășesc sfera acestui raport, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.

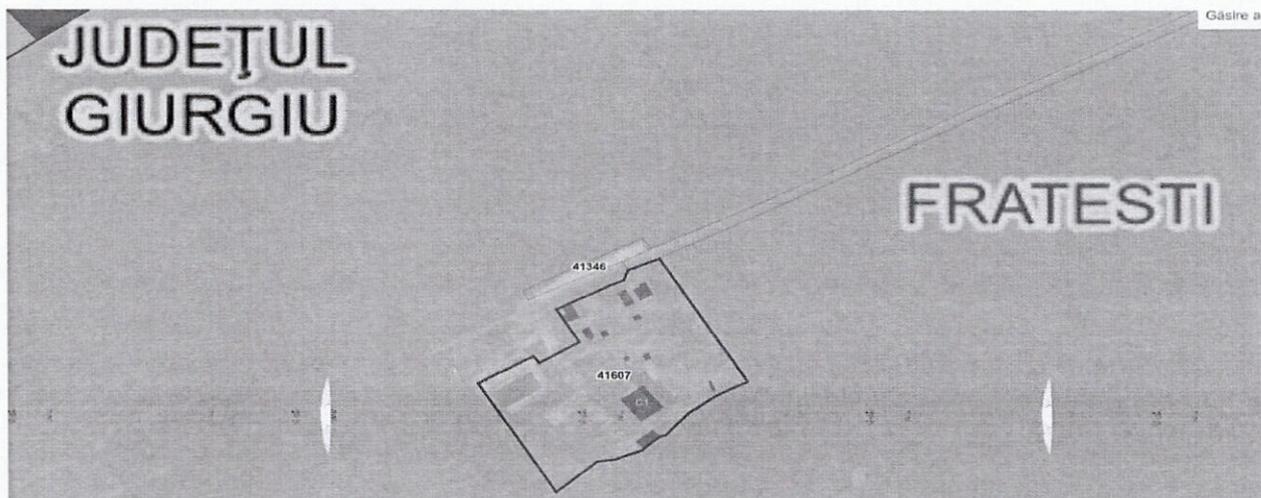
În urma investigațiilor, nu s-a constatat că există aspecte neobișnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** extravilan com. Fratești, jud. Giurgiu. Accesul în zona amplasamentului se realizează din strada asfaltată.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificările ulterioare



- **utilizarea actuala a amplasamentului:** teren extravilan utilizat la data evaluării -curți-construcții
- **utilități :** energie electrică, apă din put forat, fosa septică
- **utilizarea imobilelor din vecinătatea amplasamentului:** pădure, teren arabil

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Cladire C1

- **tipul constructiei de baza:** cladire administrativa si social-culturala cu destinatia unitate alimentatie publica
- **SC la sol:** 255mp
- **SC desfasurata:**
- **regim de inaltime:** P+M
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura zidarie portanta, soclu beton, planseu BA, acoperis astereala lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa
- **caracteristici fizice ale constructiei subiect:** finisaje medii: pereti acoperiti cu var lavabil, pardoseala acoperita cu gresie, pereti placati cu faianta in bai si bucatarie, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, ferestre tip Velux la mansarda. Incalzire centrala termica pe lemne, AC, utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Instalatii electrice si sanitare comune. Stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C2

- **tipul constructiei de baza:** cladire anexa pentru asigurare utilitati (cladire tehnica)
- **SC la sol:** 65 mp
- **regim de inaltime:** P
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura metalica pe platforma betonata, acoperis si pereti din panouri sandwich.

- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** tamplarie PVC cu geam termopan, inst. electrica de iluminat, inst. sanitara pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperita cu gresie, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C3

- **tipul constructiei de baza:** cladire anexa, regim inaltime P conform extras CF,
- **SC la sol:** 10 conform extras CF
- **regim de inaltime:** P
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura lemn
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** stare satisfacatoare, structura lemn utilizata pentru depozitare elemente din lemn, finisaje inferioare conform destinatiei: cazare si agrement, var lavabil, dusumea acoperita cu gresie, lipsa usa de acces, instalatii electrice si sanitare.

Cladire C6

- **tipul constructiei de baza:** cladire anexa cu scop adimistrativ
- **SC la sol:** 27 mp
- **regim de inaltime:** P
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura lemn
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** cladire cu scop adimistrativ (utilizata de personalul administrativ pentru paza), finisaje medii, tamplarie PVC cu geam termopan, inst. electrica de iluminat, inst. sanitara pentru colectarea apelor pluviale, pardoseala acoperita cu gresie, incalzire AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C8

- **tipul constructiei de baza:** unitate de cazare (cabana lemn)
- **SC la sol:** 57 mp
- **regim de inaltime:** P+1
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C10

- **tipul constructiei de baza:** unitate de cazare (cabana lemn)
- **SC la sol:** 46 mp
- **regim de inaltime:** P+1
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.

- **sistem constructiv:** infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Cladire C11

- **tipul constructiei de baza:** unitate de cazare (cabana lemn)
- **SC la sol:** 60 mp
- **regim de inaltime:** P+1
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** infrastructura beton, suprastructura lemn, acoperis lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** finisaje medii: var lavabil si pardoseala acoperita cu parchet laminat in camere si hol, scara din lemn, tamplarie interioara si exterioara PVC cu geam termopan, pereti placati cu faianta si pardoseala placata cu gresie in chicineta si baie, inst. electrica de iluminat, sanitara pentru, incalzire centrala termica pe lemne, AC, stare satisfacatoare, neutilizata la data inspectiei.

Piscina

- **tipul constructiei de baza:** piscina descoperita
- **SC la sol:** 290 mp
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** structura zidarie cu finisaj gresie

Teren minifotbal

- **tipul constructiei de baza:** teren de fotbal, descoperit
- **SC la sol:** cca 330 mp
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** teren amenajat cu tartan, porti metalice, imprejmuire gard

Teren tenis

- **tipul constructiei de baza:** teren amenajat pentru sport, tenis
- **SC la sol:** cca 350 mp
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** zgura
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** stare satisfacatoare

Imprejmuire

- **tipul constructiei de baza:** gard din plasa
- **SC:** 400 ml
- **anul construirii:** 2009, fara lucrari de intretinere sau reabilitare.
- **sistem constructiv:** panouri metalice, stalpi din teava metalica

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piata la nivel de zona.

Din punct de vedere economic, este o zona cu economie activa si somaj redus.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

Imobilul este situat in extravilanul com. Fratesti, jud. Giurgiu. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare, sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si comerciale.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-stanesti-10000mp-3-37751644>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/investitie-teren-unicat-s-12500-mp-padurea-comana-d-52-ml-la-drum-judetean/i83hd1e6dg45737id3hifd775he62381.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/15-000-mp-uzunu-giurgiu-2-euro-mp/09i61h63e5i0748d14566h5d2i7fd474.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-9500-mp-teren-extravilan-mihailesti-judetul-giurgiu/f85g9hd404de72ife6e3hhgf288h8fd7.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bolintin-vale-central-5900mp-272319900>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-floresti-stoenesti-5078mp-264252052>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/4he330df11i17i40ei0eif398e38506h.html>

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare
Proprietatile imobiliare comparabile au amplasare similara cu cea analizata cu localizare in judetul Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 1-8 euro/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere
In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0%. Valoarea terenurilor urmeaza un trend ascendent.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata spatiilor comerciale, socio-culturale si administrative amplasate in judetul Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in jud. Giurgiu, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers)
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

⁶SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietati imobiliare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/ vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spatii comerciale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi spatii fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – spatiu socio-cultural/agrement independent, aceasta se identifica cu proprietatile comerciale si prestari servicii din jud. Giurgiu.

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 1-8eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/investitie-teren-unicat-s-12500-mp-padurea-comana-d-52-ml-la-drum-judetean/i83hd1e6dg45737id3hifd775he62381.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bolintin-vale-central-5900mp-272319900>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-floresti-stoenesti-5078mp-264252052>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/4he330df11i17i40ei0eif398e38506h.html>

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati similare ca varsta și localizare, cu preturi cuprinse intre 5 - 10 euro/mp. Proprietatile similare ofertate la vanzare sunt amplasate in zone specializate pentru comert, logistic/depozitare si administrativ.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a spatiilor de agrement situate in judetul Giurgiu, balanta inclina in favoarea cererii.

In baza informatiilor prezentate referitoare la tranzactii incheiate, a informatiilor privind oferte de spatii de recreere si agrement pentru vanzare si inchiriere, in urma analizei si interpretarii datelor nu au fost identificate oferte sau cerere pe acest segment de piata.

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spatii prestari servicii/recreere si agrement

Oferta de proprietăți de tip spatii prestari servicii, recreere si agrement pentru închiriere în mun. Giurgiu se poate manifesta din partea următorilor participanți pe piață:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chirilor practicate pe piața din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și moderizarea acestor spații într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" mentioneaza conform analizei de piata realizate de DARIAN DRS un grad de neocupare de cca 15% pentru orase medii.

Numărul de proprietăți de tip comercial oferite spre închiriere a crescut, majoritatea preferând să închirieze decât să vândă. În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este relativ mare.

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

Cererea de spații recreative și agrement

Nu a fost identificată cerere pentru nișa de piață reprezentată de spații recreative și de agrement ca parte a proprietăților comerciale.

Cererea potențială de proprietăți de tip clădiri comerciale este în stagnare.

O parte din potențialii cumpărători se orientează spre construirea de clădiri comerciale, motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele care rezultă din deținerea unei clădiri noi, moderne, care nu necesită adecvări sau compartimentări.

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spații comerciale aceasta a înregistrat o stagnare în ultima perioadă. Valorile ofertate ale proprietăților comerciale scoase la vânzare nu au înregistrat creșteri în ultima perioadă.

Echilibrul pieței

Piața proprietăților imobiliare comerciale este în stagnare la nivelul județului Giurgiu. Numărul tranzacțiilor este mediu, marea majoritate preferând să închirieze, nu să vândă. Analiza de piață a indicat oferte de vânzare/inchiriere imobile care sunt ofertate de cca 24 – 36 luni.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro, respectiv prețurile de vânzare pentru terenuri/spații comerciale sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea este scăzută față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea evaluată, acesta se identifică cu proprietățile cu destinație de spații social-culturale/agrement, prestări servicii amplasate în extravilan cu toate facilitățile asigurate, care oferă caracteristici superioare, în special prin prisma amplasamentului.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV-2025 ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative.

Conform analizei de piață realizate de evaluator nu au fost identificate proprietăți similare oferite la închiriere și/sau vânzare.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea recreativă/prestări servicii este cea mai bună.

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal
2. spațiu comercial – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltări pe acest segment de activitate. Conform informațiilor colectate de pe piață și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 5 - 10eur/mp.
3. proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare socială și administrativă, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.

4. teren liber - pentru determinarea oportunitatii utilizarii ca teren liber, evaluatorul a raportat valoarea proprietatii in ipoteza inchirierii pentru spatii depozitare la valoarea terenului liber. Valorile sunt sensibil egale.

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”

In aceste conditii, CMBU este utilizarea actuala - agreement.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii juste, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii pentru utilizarea desemnata, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.⁹

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării.

În cazul de față a fost utilizată abordarea prin cost, iar prezentarea acesteia și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață a terenului a fost aplicată una dintre **tehnicile cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzările comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare ofertate la vânzare, ca atare această abordare nu este utilizată pentru determinarea valorii întregului imobil.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata¹⁰ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un t si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inmarketing adecvachiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

¹⁰SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Conform analizei de piata realizate de evaluator nu au fost identificate proprietati similare ofertate la inchiriere si/sau vanzare.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹¹

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierei (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul a fost evaluat prin metoda comparatiei vanzarilor la care au fost adaugate investitiile realizate pentru transformarea acestuia in amplasament.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential comparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.¹²

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara

¹¹SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

¹² Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea externa este calculata pentru o uzura corespunzatoare constructiilor subiect cu varsta de 16 ani, (uzura este determinata pe baza starii satisfacatoare instalatiilor, finisajelor si a hidroizolatiei – reabilitarea acestora ducand la o intinerire scriptica a constructiei).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Nu este identificata depreciere functionala.
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, 0%. Din informatiile primite de la proprietar investitia realizata in anul 2009 a fost rezultatul unui studiu de piata care a identifica o cerere potentiala pentru realizarea acestui obiectiv recreational, cerere care se considera a fi existenta la data intocmirii raportului de evaluare, motivul pentru care nu fost identificate proprietati similare pe piata imobiliara locala este determinat de resursele financiare considerate mari.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	-	-	2.992.638 LEI	587.714

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

4.6. RISCURI

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectul evaluat exista un risc ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica aconstrucțiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential comercial și de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Astfel proprietatea subiect este:

- fara „restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”.

Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru activul evaluat exista următoarele riscuri:

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un “marketing adecvat”, in intelesul definitiei “valorii de piata”.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru determinarea valorii juste a proprietatii subiect, raportat la utilizarea desemnata a evaluarii – concesionare, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. In **abordarea prin cost** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin cost** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin cost este relevanta si adecvata** pentru estimarea **valorii de piata** a proprietatii subiect, raportat la utilizarea desemnata a evaluarii evaluarii – **determinarea valorii de piata prin identificarea valorii minime de tranzactionare si stabilirea redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani pentru imobil "Complex Tabara Stejarul" conform solicitarii beneficiarului.**

Abordarea prin piata teren	392.915 LEI/77.163 EUR
Abordarea prin cost constructii	2.599.723 LEI/510.550 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA / Valorile nu cuprind TVA	Valoare proprietate 2.992.638 RON / 587.714 EUR
Valoarea redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani	Valoare redeventa anuala 119.706 RON / 23.509 EUR

Valorile nu cuprind TVA

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1.** Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2.** Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al clientului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea beneficiarului. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.3.** Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.4.** Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.5.** Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**
- Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**
- Anexa Nr. 3 - Fotografii**
- Anexa Nr. 5 - Acte**

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata, metoda comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta euro		62.500	47.200	26.507	10.000
Suprafata - ha	0,995	1,250	0,590	0,508	0,200
Pret oferta eur/ha		50.000	80.000	52.200	50.000
Ajustare pentru negociere	10%	7%	15%	7%	7%
Valoarea ajustare		3.500	12.000	3.654	3.500
explicatie ajustare	S-a aplicat ajustare 10% pentru negociere.				
Pret ajustat/mp		4,65	6,80	4,85	4,65
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,7	6,8	4,9	4,7
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari				
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		5	7	5	5
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari				
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		5	7	5	5
Conditii de piata	nov 2025	nov 2025	nov 2025	nov 2025	nov 2025
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari				
Pret ajustat		4,65	6,80	4,85	4,65
Localizare	Fratesti, Giurgiu	Comana	aut. Bucuresti-Pitesti	Palanca, com. Floresti-Stoenesti	Mihai Bravu
Ajustare		46%	0%	44%	46%
Valoarea ajustare		2	0,00	2	2
explicatie ajustare	Analiza pe perechi de date comp 1 si 2 indica ajustare de localizare ad. autostrada 46%.				
Acces/ Vizibilitate	din drum agricol	din drum agricol	din drum agricol	din drum agricol	din drum agricol
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0,000000	0
explicatie ajustare	Analiza de piata indica valoare superioara de tranzactionare pentru terenurile amplasate in apropierea sau alaturi de canalele de irigatie sau limitrof drum asfaltat. Evaluatorul a ales proprietati similare dpdv al accesului, ca atare nu sunt necesare ajustari.				
utilizare	padure - CMBU agrement	agrement	agrement	agrement	agrement
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari				
grad de comasare	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari, comparabilele au acelasi grad de comasare				
Deschidere	superioara	medie	medie	medie	medie
procentul laturilor	0	0	0	0	0
Ajustare		0	0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0,0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari, comparabilele au deschidere care permite accesul cu utilaje agricole				
Utilitati	pe teren	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
explicatie ajustare	nu sunt aplicate ajustari la valoarea terenului, costul de inlocuire pentru utilitati a fost calculat distinct prin abordarea prin cost.				
Suprafata	0,99	1,25	0,59	0,51	0,20
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari pentru acest element de calcul.				

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Alte ajustari	nu este cazul			
Ajustare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare	0	0	0,0	0
explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
	da	da	da	da
Ajustare neta	2	0	2	2
	46%	0%	44%	46%
ajustare bruta	2,15	0,00	2,15	2,15
	46,24%	0,00%	44,29%	46,24%
Pret ajustat	6,80	6,80	7,00	6,80
Valori adoptate	Euro	Lei		
Valoare adoptata / mp	6,80	34,63		
curs euro 24.11.2025	5,0920			

Evaluatorul a considerat vintervalul de valori 4,5-4,7 euro/mp si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari si total ajustare bruta procentuala minima. Comparabila cea mai apropiata subiectul analizat este comparabila 1 . Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabilei 1 indicata ca valoare a acesteia este 4,5 euro/mp.

Element	Pret oferta	Uzura%	Val. ramasa (lei)	Val. ramasa (euro)
Cost fosa (lei), 2 buc, nou	46.398,00	50%	23.199,00	4.555,97
Cost transformator SH (lei)	12.730,00	0%	12.730,00	2.500,00
Put forat (lei), nou	21.000,00	40%	12.600,00	2.474,47
			48.529,00	9.530,44

	Euro	Lei
Valoare adoptata teren subiect	77.163,24	392.915,22

Amenajarile terenului au fost adaugate conform ofertelor de pret negociate de la ofertanti identificati pe internet ci ajustate dpdv uzura fizica conform varstei si utilizarii.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Estimarea valorii constructiei, abordarea prin cost, metoda costului de inlocuire

Cost de inlocuire brut, catalog COSTURI DE INLOCUIRE – COSTURI DE RECONSTRUIRE editura IROVAL cu indicii de actualizare 2025 - 2026 si "EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCTIILOR" editura MATRIXROM iunie 2025

Denumire	Gradul seismic	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp)	
							255	510
Structura	Grad 8	8STRMOTEL	8STRMOTEL	1.106,0	2,4488	2.708,4	1.381.270,13	
Finisaj restaurant + receptie + bucatarie		FINMOTEL	FINMOTEL	968,6	2,0846	2.019,1	514.881,61	Structura 48,43%
Finisaj interior cazare motel		FINMOTEL	FINMOTEL	604,8	1,6926	1.023,7	261.039,54	Instalatii 20,01%
Instalatii electrice		ELMOTEL	ELMOTEL	181,5	2,5493	462,7	235.975,95	Anvelopa 4,36%
Sanitare parter (exclusiv ob.sanitare)		SAMOTEL	SAMOTEL	160,5	2,0044	321,7	82.035,08	Finisaje 27,20%
Instalatii de incalzire si ventilatie		INMOTEL	INMOTEL	130,1	3,5342	459,8	234.407,70	
tablă zincată		INVTZ	INVTZ	226,4	2,1524	487,3	124.262,36	
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ANSAMBLURI SANITARE								
Tipuri obiecte sanitare		Simbol ansamblu sanitar	Simbol Kost Plus	pret carte	Indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026		
Chiuveță fontă + baterie amestec		CHFOBO	CHFOBO1	1.159,7	3,1492	3.652,1	18.260,64	
							2.852.223,01	
							5.592,59	

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Construcțiile C3, C6, C8, C10, C11
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRI CU DESTINAȚIA CABANĂ

Denumire	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost current 2025 - 2026	SC C3 (mp)		SC C6 (mp)		SC C8 (mp)		SC C10 (mp)		SC C11 (mp)	
						10	10	27	27	57	114	45	90	60	120
Structură	zid piatră	STRCABP	1.451,7	1.9045	2.764,8										
	la pereții din	STRCABL	472,1	3.3317	1.572,9										
	zid piatră	FINPCAB	569,8	2.4261	1.362,4										
	la pereții din	FINLCAB	650,9	2.8442	1.851,3										
Instalații electrice	lemn masiv	FOBFSC	658,5	2.5778	1.697,5										
	ELCAB	ELCAB	82,4	2.7512	226,7										
	INCAB	INCAB	107,7	3.7883	408,0										
	INVZ	INVZ	226,4	2.1524	487,3										
Încălzire cu sobă de teracotă + coș înveltoare	tablă zincată	INVTZ	340,4	2.4421	831,3										
	tablă Lindab	INVTL	363,4	1.6326	593,3										
	țigla profilată ceramică	INVTIG													
	din șijă	INVSICAB	228,2	1.9290	440,2										
Finisaj fatadă	FSTROP	218,5	1.5670	342,4											
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ANSAMBLURI SANITARE															
Tipuri obiecte sanitare	Simbol ansamblu sanitar	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost current 2025 - 2026										
	DUSLANWC	DUSLANWCAB	2.561,8	2.4095	6.172,6										
Cuvă duș + lavoar + WC															
						6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60	6.172,60
						49.440,60	122.996,20	471.651,70	373.656,10	496.150,60					
						4.944,06	4.555,41	4.137,30	4.151,73	4.137,30	4.151,73	4.137,30	4.151,73	4.137,30	4.137,30

	C3	C6	C8	C10	C11
Structura	31,81%	34,53%	38,02%	37,89%	38,04%
Instalații	17,07%	10,00%	6,79%	7,11%	6,73%
Anvelopa	16,78%	18,21%	14,17%	14,12%	14,17%
Finisaje	34,33%	37,26%	41,03%	40,89%	41,06%

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

IMPREJMIURE TEREN
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI IMPREJMIURI

Denumire	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp)
Imprejmiure din plasa zincata	IMPPLZN	IMPPLZN	127,5	2,8345	361,4	400
						144.560,00

PISCINA
STRUCTURA SI FINISAJ BAZIN

TIP	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp)
SUBSISTEM					290	
STRUCTURA BAZIN	PISCIN300	PISCIN300	939,2	2,4542	668.450,00	structura
FINISAJ GRES.VITRIF.	FINSEMIOL	FINSEMIOL	866,9	1,4535	365.400,00	finisaj
					1.033.850,00	
					3.565,00	

CLADIRE C2
STRUCTURA HALA METALICA CU 1 DESCHIDERE DE 14 M SI STALPII DE Hs=4 M SI Hs=6 M

TIP SISTEM	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp)
CLADIRE						65
INFRASTRUCTURA	FISMET1208	FISMET1208	297,8	1,9960	594,4	38.636,00
STRUCTURA	D14H4-6	D14H4-6	263,0	2,1850	552,8	35.932,00
INCHIDERI	FERPVCFIX/MOBIL MOBILE	FERPVCFIX/MOBIL BIL	170,6	2,2974	391,9	25.475,45
INSTALATII ELECTRICE DE ILUMINAT SI PRIZE MONOFAZATE LA HALE CU H = 4-6 M SI H = 6-10 M CU SI FARA FERESTRE						Finisaje
						14,32%

TIP	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp)
SUBSISTEM						
INSTALATII	EL1DZN	EL1DZN	30,8	2,2965	70,7	4.595,50

PARDOSLI IN HALE INDUSTRIALE - ZONA PRODUCTIE

TIP	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026	SC (mp)
SUBSISTEM						
FINISAJ	PARDHALA	PARDHALA	152,8	1,7605	289,0	17.485,00
						122.123,95
						1.878,83

Calcul CIN

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare de piata (lei)
			Structura	48%	Instalatii	20%	Anvelopa	4%	Finisaje	27%	
C1	510,00	2.852.223 RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%	46,00%	1.540.235

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)
			Structura	61%	Instalatii	4%	Anvelopa	21%	Finisaje	14%	
C2	65,00	122.124 RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%	44,73%	67.501

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)
			Structura	32%	Instalatii	17%	Anvelopa	17%	Finisaje	34%	
C3	10,00	49.441 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%	56,42%	21.548

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)
			Structura	35%	Instalatii	10%	Anvelopa	18%	Finisaje	37%	
C6	27,00	122.996 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%	55,77%	54.402

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)
			Structura	38%	Instalatii	7%	Anvelopa	14%	Finisaje	41%	
C8	114,00	471.652 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%	56,35%	205.870

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)
			Structura	38%	Instalatii	7%	Anvelopa	14%	Finisaje	41%	
C10	90,00	373.656 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%	56,38%	162.997

Constructie	SC - mp	Cost de nou lei	Uzura fizica								Valoare depreciata fizic (lei)
			Structura	38%	Instalatii	7%	Anvelopa	14%	Finisaje	41%	
C11	120,00	496.151 RON	35,56%		64,00%		40,00%		80,00%	56,35%	216.589

C4	7,00	- RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%	46,00%	0
C5	12,00	- RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%	46,00%	0
C7	14,00	- RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%	46,00%	0
C9	10,00	- RON	20,00%		64,00%		40,00%		80,00%	46,00%	0
piscina	290,00	1.033.850 RON	80,00%						80,00%		206.770
imprejmuire (ml)	400,00	144.560 RON	80,00%						80,00%		28.912
teren fotbal	330,00	155.501 RON	80,00%						80,00%		31.100
teren tenis	350,00	318.996 RON	80,00%						80,00%		63.799

total constructii 2.599.723

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Val constructii	2.599.722,96 RON	510.550 EUR
Valoare teren	392.915,22 RON	77.163 EUR
Valoare proprietate	2.992.638,17 RON	587.714 EUR
Valoare redeventa	119.705,53 RON	23.509 EUR

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-stanesti-10000mp-3-37751644>

Vânzare > Terenuri agricole > Județul Giurgiu > Teren investiție energie fotovoltaic

Teren investiție energie fotovoltaic
Stănești, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

Preț vechi
~~400.000 €~~
350.000 € ↓
350 €/mp

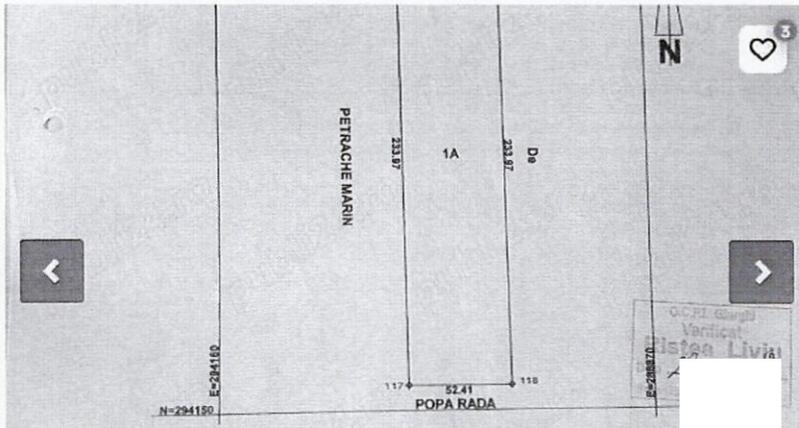
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/investitie-teren-unicat-s-12500-mp-padurea-comana-d-52-ml-la-drum-județean/i83hd1e6dg45737id3hifd775he62381.h' ml>

Investiție ! Teren unicat , S= 12500 mp ,
Pădurea Comana , D = 52 ml la Drum
Județean

5 EUR

Giurgiu, Comana [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/24/2025 9:42:10 AM



☑ Telefon validat



L. Cosma

Vezi toate anunțurile

0766873898

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

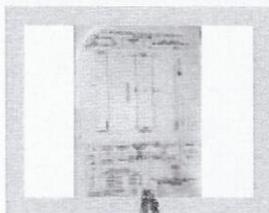
Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



Specificații

Suprafata terenului	12500 m ²
Front stradal	52
Numar fronturi	2
Latime drum acces	10
Destinatie	Comercial, De vacanta
Amenajare strazi	Asfaltate, Mijloace de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie

Descriere

Proprietar , vând teren cu S = 12500 mp , lipit de Pădurea Comana , însă despărțit de aceasta de un Drum de Exploatare - pe intreaga adâncime de 230 ml . Deschidere teren - 52 ml la Drumul Județean - vezi schiță topo , poziționare pe harta site Publi 24 și foto .

* Terenul este situat pe partea dreaptă a DJ , venind dinspre com. Mihai Bravu , chiar inainte de a intra un Pădure .

* Terenul este situat pe partea stanga a DJ , imediat ce ieșim din Pădurea Comana . Dreptunghiular , plan , CF , Rol fiscal.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/15-000-mp-uzunu-giurgiu-2-euro-mp/09i61h63e5i0748d14566h5d2i7fd474.html>

15.000 mp, Uzunu, Giurgiu - 2 euro mp

30 000 EUR

Giurgiu, Uzunu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/23/2025 12:26:41 PM



Telefon validat



SANDA BIRSAN
Vezi toate anunțurile

0728220453

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939
[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Teren extravilan, 15.000mp, la limita dintre Uzunu si Crucea de Piatra, foarte aproape de E85, 34 km de Bucuresti, 26 km de Giurgiu.

Ideal camp fotovoltaic. Exista retea fotovoltaica si de distributie alaturi.

15.000 mp, Uzunu, Giurgiu - 2 euro mp

Teren extravilan, 15.000mp, la limita dintre Uzunu si Crucea de Piatra, foarte aproape de E85, 34 km de Bucuresti, 26 km de Giurgiu. Ideal camp fotovoltaic. Exista retea fotovoltaica si de distributie alaturi.

↓ 30,000 EUR

~~75,000 EUR~~

☎ Telefon validat

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-9500-mp-teren-extravilan-mihailesti-judetul-giurgiu/f85g9hd404de72ife6e3hhgf288h8fd7.html>

Vand 9500 mp teren extravilan ,Mihailesti judetul Giurgiu

Giurgiu, Mihailesti [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/23/2025 10:16:07 AM

5 RON

Specificații

Descriere

Terenul este compus din doua loturi ALIPITE , respectiv 5.000 mp ,nr cadastral 38909 si 4.500 mp, nr cadastral 38176.
Deschiderea la drum este de 26m.

ID anunț: 1738492010

[Vizualizări:](#) 395

Telefon validat

Sandu Ion

Vezi toate anunțurile

0752156536

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-bolintin-vale-central-5900mp-272319900>

REL4001129 Teren 5900 mp - Km 36 - Petrom

Bolintin-Vale, Județul Giurgiu - [Vezi Hartă](#)

47.200 €

8 €/ mp

Rate de la 1.070 RON/lună [simulează credit](#)



Florin Drutu
Associated Advisor
**** 4.87 (5 review-uri)
SVN Romania | Residentialist | Victoriei
PRO

037100199
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Sup. teren: **5.900 mp**

Fr. Str.: **57.00 m**

Clas.: **Extravilan**

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

REL4001129

SVN Romania va propune spre vanzare un lot de 6000 mp situat in jurul Km 36 de pe Autostrada Bucuresti-Pitesti. Terenul se afla pe raza localitatii Bolintin Vale, fiind situat in spatele benzinariei Petrom si a Motelului Azur. Pretul afisat este unul negociabil.

Detalii teren

ID anunț: X65813B0K

Actualizat în: 21 Noiembrie 2025

C.U.T.:

0.00

Lățime drum acces:

57.00 m

Utilități

Destinație

Agricol

Comercial

Industrial

Birouri

Comision

Standard

Birouri

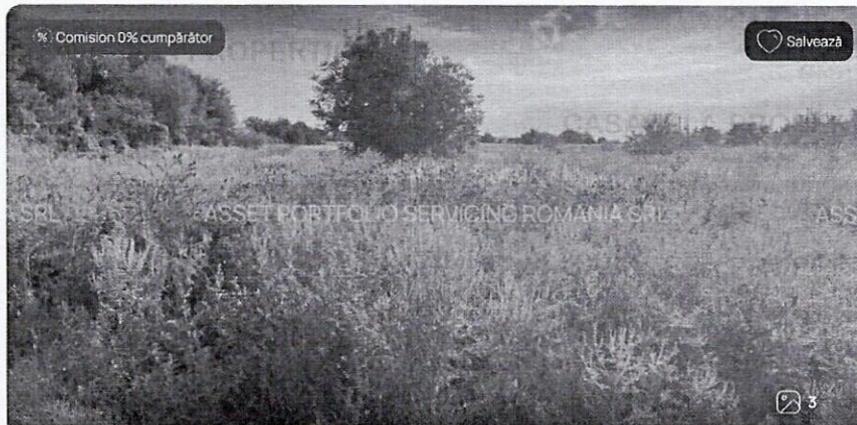
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-floresti-stoenesti-5078mp-264252052>

Teren 5.078 mp km 30 Bucuresti-Pitesti- 26.500 eur

Florești-Stoenesti, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

26.500 €

5.22 € / mp



% Comision 0% cumpărător

Salvează



Mircea Agheorghesei
ASSET PORTFOLIO
SERVICING ROMANIA SRL



0728081497
Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Sup. teren:



5.078 mp

Fr. Str.:



50 m

Clas.:



Extravilan

Tip:



Agricol

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Teren extravilan in suprafata de 5.078 mp, situat in sat Palanca, com. Floresti-Stoenesti, tarla 71/2, parcela 20, jud Giurgiu. Imobilul se afla in zona autostrazii Bucuresti-Pitesti, la km 30, avand deschidere la aceasta de cca 17m. Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati: electricitate si gaze - la gard. Terenul se afla langa hotelul "Roxi". Imobilul se vinde la licitatie publica, liber de sarcini. Licitatia va avea loc in data de 11.11.2025.

Vecinătăți:

Drum forestier, Autostrada

Alte detalii:

Detalii zona: Amenajare strazi (asfaltate)

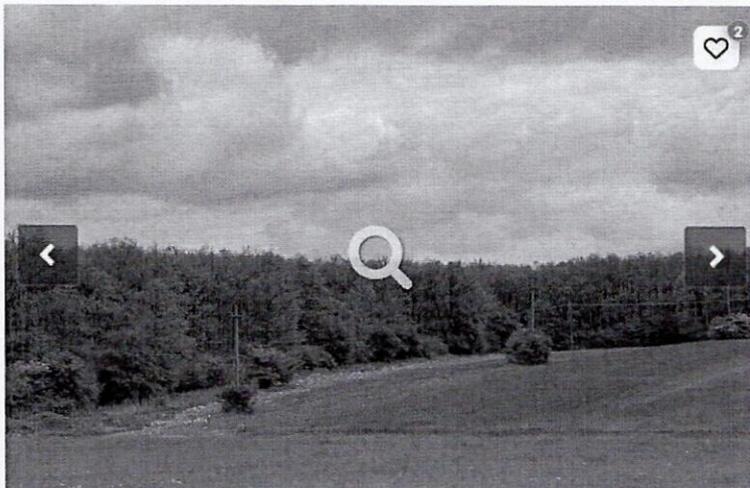
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/4he330df11i17i40ei0eif398e38506h.html>

Vand teren

5 EUR negociabil

Giurgiu, Mihai Bravu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/28/2025 9:02:04 PM



Toma

Vezi toate anunțurile

0723868354

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Descriere

Vand 2 terenuri extravilane in comuna Mihai Bravu, jud Giurgiu, 1 teren are 2000mp fiind langa padure ,cu 2 laturi de padure, iar cel de al doilea are 1100mp ,pe el fiind nuci si vie ,sunt la distanta unul de altul cam la 300m.

ID anunț: 1651044668

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

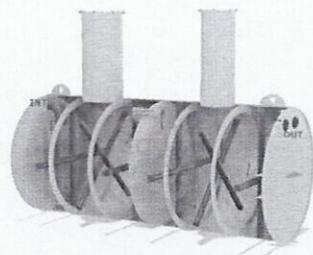
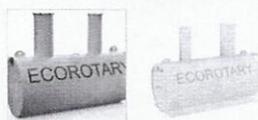
[👁 Vizualizări: 697](#)

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

https://fosaeco.ro/fose-septice-ecologice-tricamerale-20000-litri-100-persoane/?gad_source=1&gad_campaignid=16141908668&gbraid=0AAAAAoZtJNjDh_a2rwXACZjxgPbpK_mD4P&gclid=CjwKCAiAlrXJBhBAEiwA-5pgwkeWJ_fkLY2OWKp3-Q7Twi4AAc2fkJrBeiUrhcfSif8xTBUyfGtOvhoCAu8QAvD_BwE



PRIMA PAGINA / FOSE SEPTICE ECOLOGICE

Fose septice ecologice tricamerale 20000 litri 100 persoane

~~24.500,00 lei~~ **23.199,00 lei**

Fose septice ecologice 20000 litri 100 locuitori certificate CE.marca ECO ROTARY cu kit drenaj,transport si bioactivatori AVA gratuit probabil la cel mai bun pret din Romania!

- 1 + **ADAUGA ÎN COȘ**

tbi Cumpără acum, plătește mai târziu
de la 667,50 LEI / lună

Produce fabricate in Romania

Preturi de producator

Transport gratuit

SKU: 57-1-1-1-1-1-1-1

• pret total pe factura

• Doar luna aceasta Bioactivatori Ava superconcentrat 12 pastile in valoare de 99 lei Gratuit  la achizitia fosei!

• 100 m tub drenaj;



• 100 m folie;

• **garantie efectiva 2 ani,durata de viata minim 50 ani;**

• 2 tevi de vidanjare 400mm si 480mm diametru, telescopice pana la 800 mm;

CEAROM EVALUARI SRL

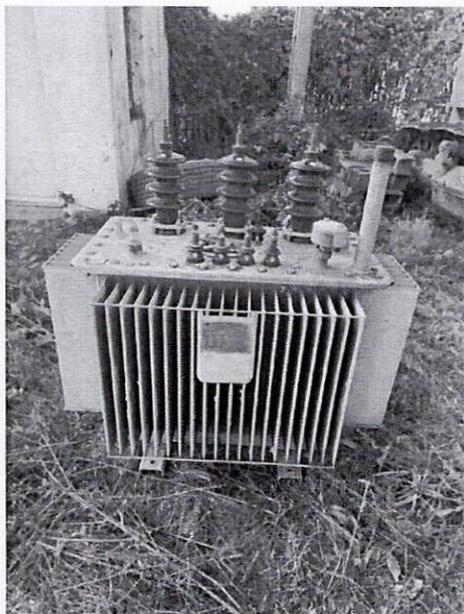
Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

- 2 tevi de vidanjare 400mm si 480mm diametru, telescopice pana la 800 mm;
- 2 capace;
- tub aerisire capat dren cu capac ventilatie
- volum util 19850 litri/volum total 20000 litri
- prelungiri pentru gura vizitare pentru o îngropa fosa septica tricamerala 20mc la 800mm sub pământ
- dimensiuni utile D/L (mm): 2300/4900
- dimensiuni totale cu extensie D/H (mm): 2300/3100
- teava de intrare de 160mm/teava iesire 110mm 2 bucati
- inaltime intrare centru de jos 2220mm/inaltime iesire centru de jos 2140mm
- Material polipropilena PP-C
- Transportul este asigurat cu masinile firmei in raza a 400km de Piatra Neamt.Trimiteti cerere de oferta pentru detalii cu adresa de livrare si produsul la contact)
- Aveti la fose septice ecologice tricamerale 20000 litri 100 persoane asistenta telefonica la montaj:INSTRUCTIUNI MONTAJ FOSE ECO ROTARY

Se monteaza pe pat de nisip iar pentru versiunile carosabile se monteaza in camin de beton.

<https://www.olx.ro/d/oferta/transformator-20-0-4kv-160-kva-second-fab-an-2011-IDk39mp.html>



PRIVAT



SC Prompt Servit SRL

Nu are încă ratinguri

Pe OLX din octombrie 2015

Activ pe 26 noiembrie 2025

Toate ratingurile sunt verificate. Fiecare rating este acordat după ce o persoană cumpără și primește un produs cu Livrare prin OLX. [Cum funcționează ratingurile?](#)

Trimite mesaj

072 261 3064

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Baia Mare,

Maramures

la 428km de tine



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Postat 26 noiembrie 2025



Transformator 20/0,4kV - 160 KVA second fab. an 2011

2 500 €

PUBLICITATE ⓘ

Vrei finanțare?

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Stare: Utilizat

PUBLICITATE ⓘ

Calculați rata pentru acest produs

DESCRIERE

Transformator second-hand Elprom Trafo CH-PLC, 160 kVA, 20/0,4 kV fabricat în 2011. Poate fi utilizat în diverse aplicații industriale.

ID: 296277689

Vizualizări: 33

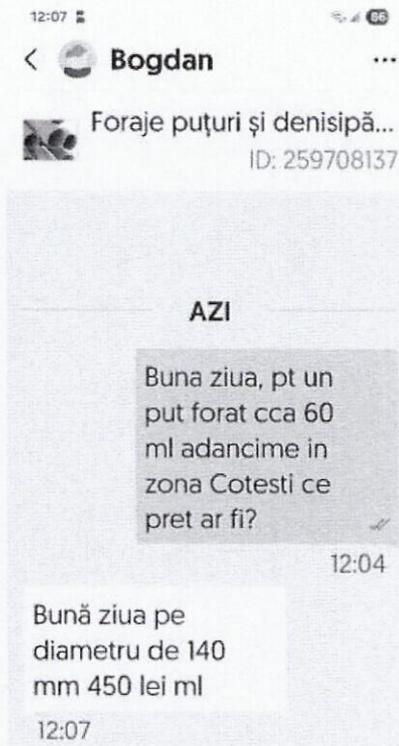


Raportează

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

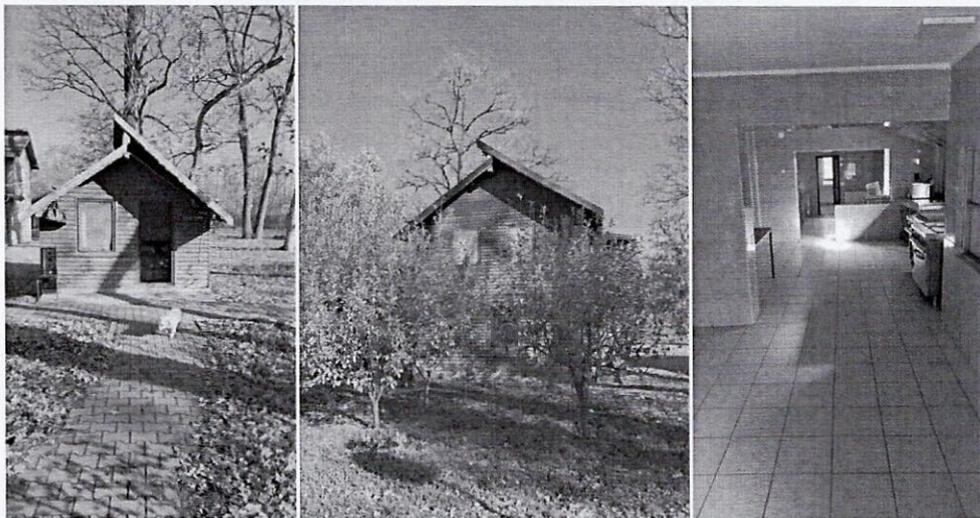
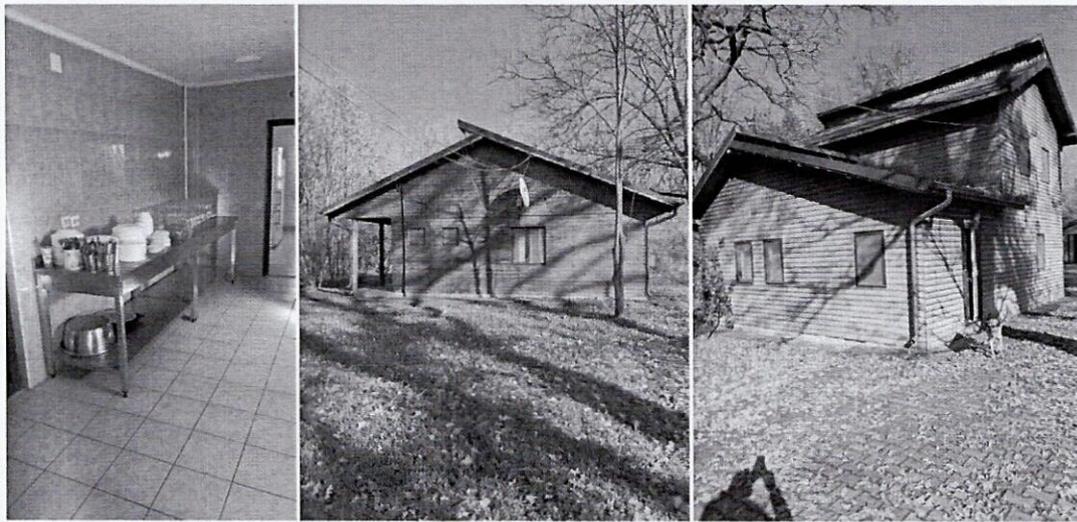
Anexa Nr. 3 - Fotografii



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

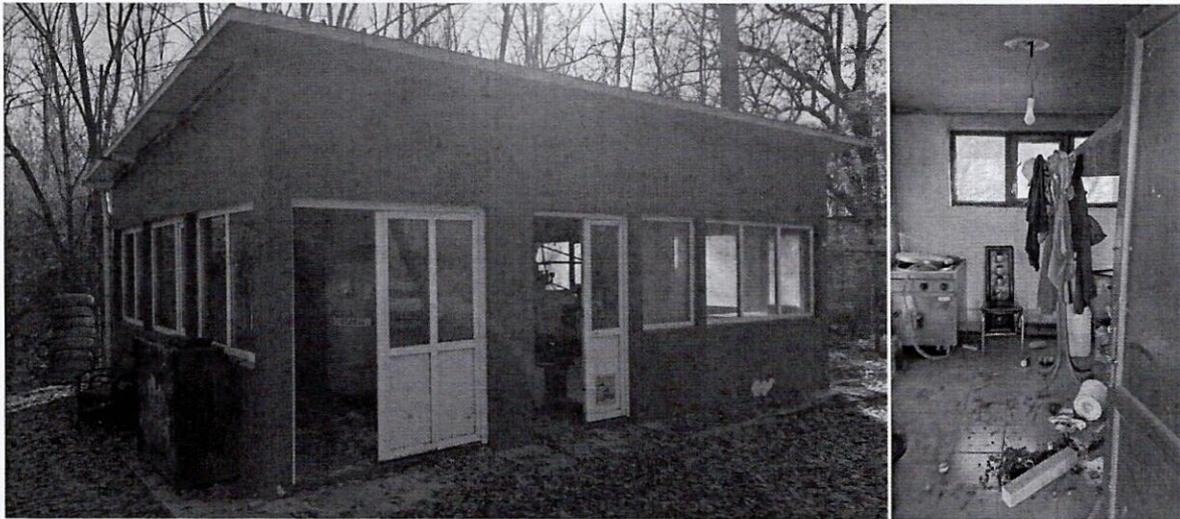
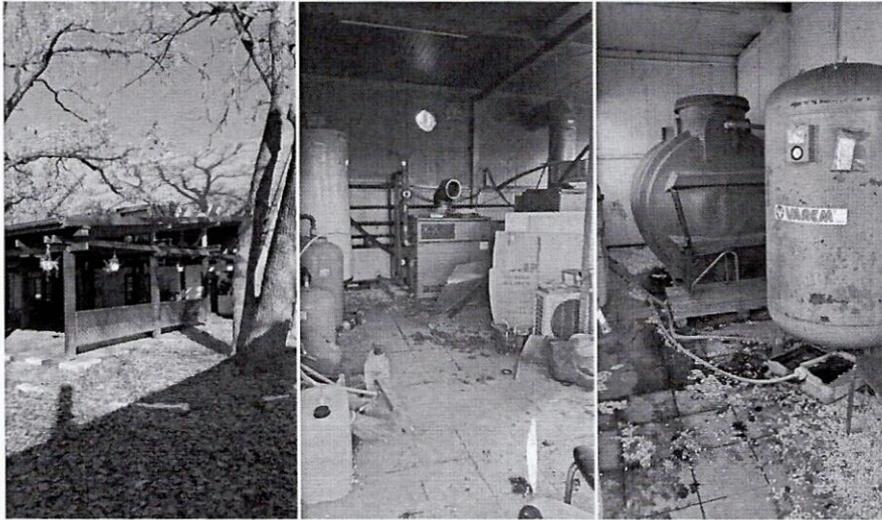
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

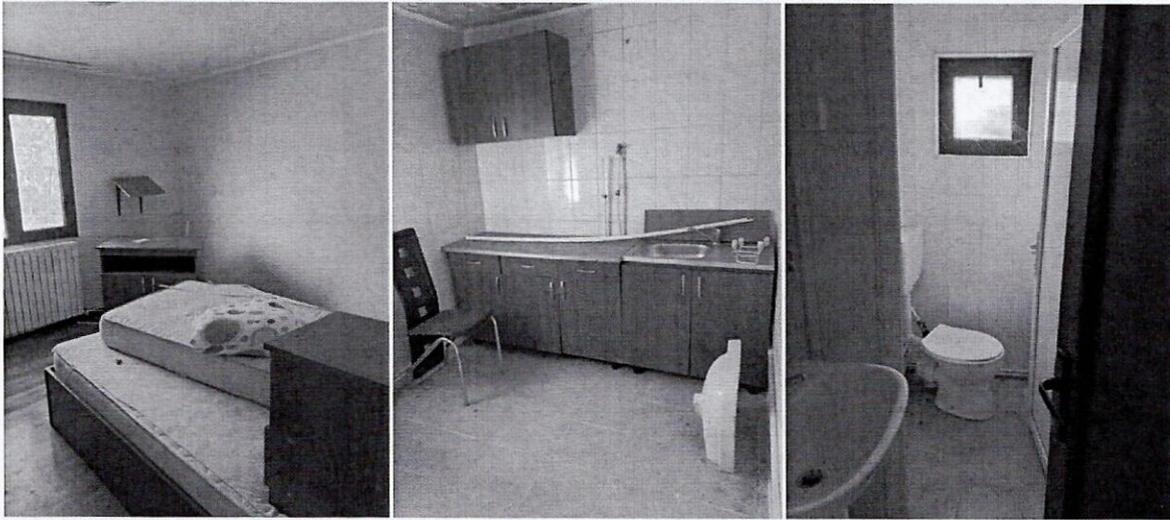
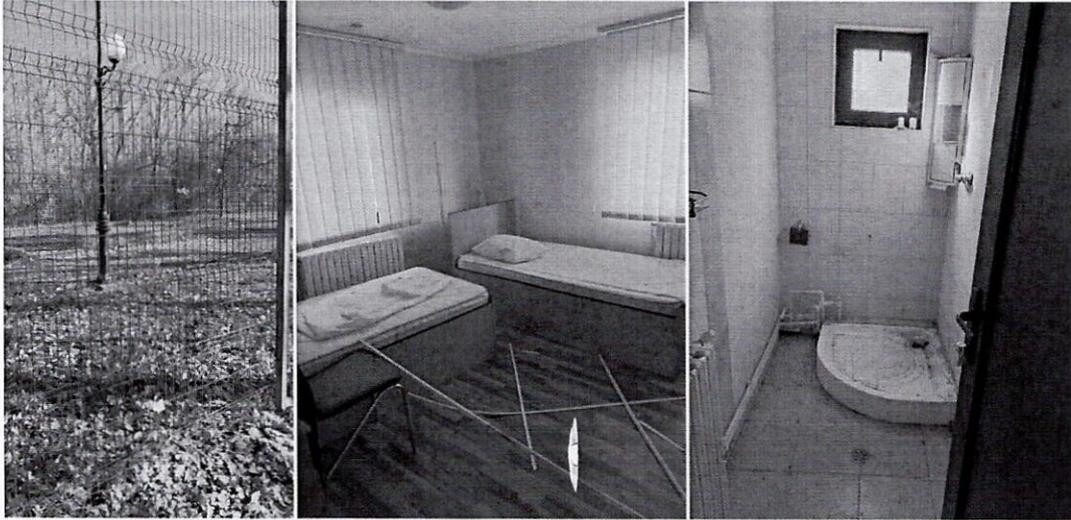
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

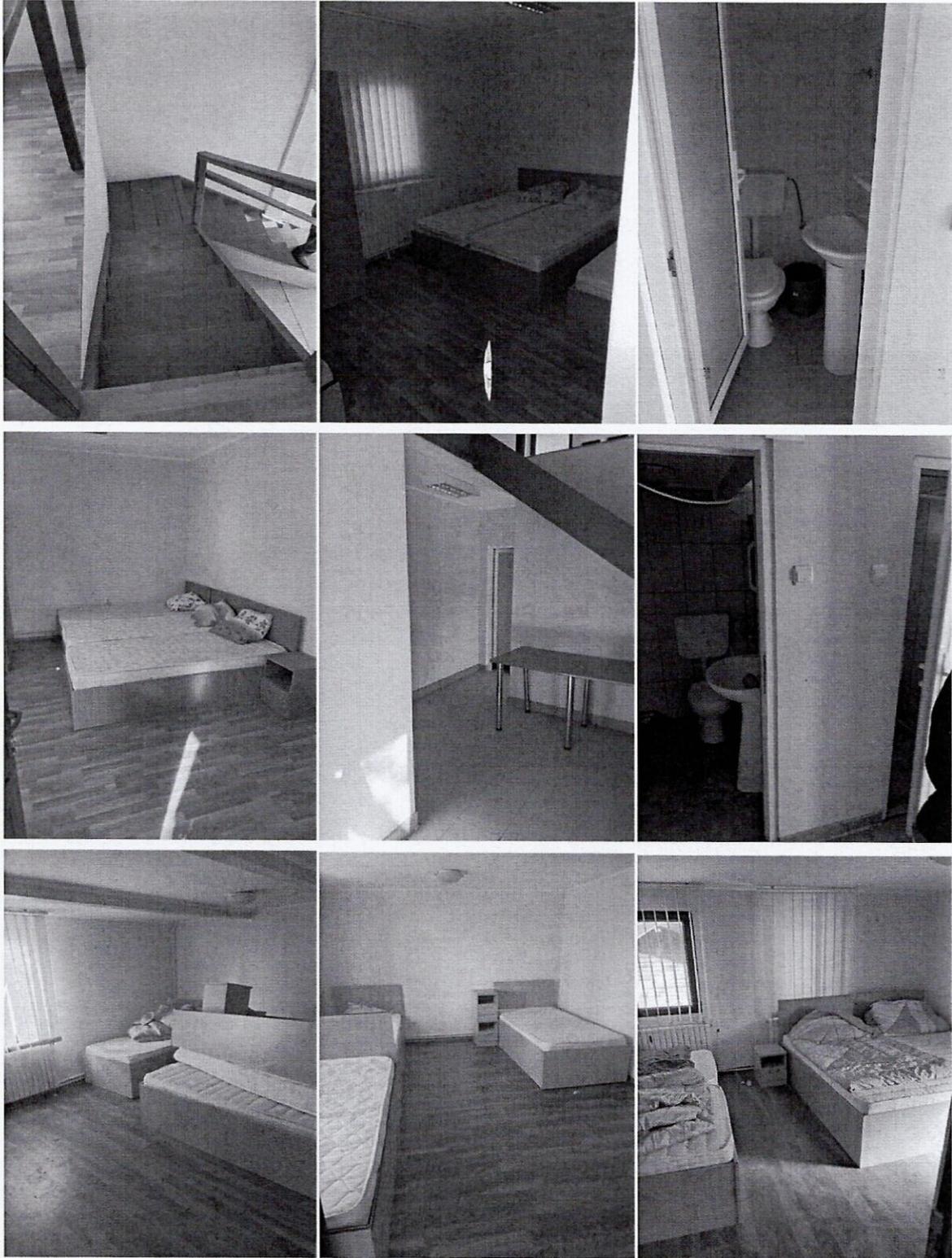
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

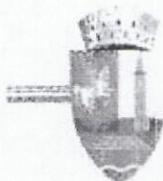


CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Anexa Nr. 4- Acte



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627, 215.631
mobil: 004 0372 735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.126.181/18.11.2025

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

**Strada Egalității, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28
Galați**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea spațiilor – clădire și teren a obiectivului Tabăra Stejarul – Pădurea Bălănoaia, a mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar, pe care le anexăm alăturat, precum și planul Tabăra Stejarul – Pădurea Bălănoaia.

PRIMAR
V. ANOHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

PROCES VERBAL PREDARE - PRIMIRE
Încheiat astăzi 30.04.2025

I. **Municipiul Giurgiu**, cu sediul în Giurgiu, b-dul București, nr.49-51, cod fiscal R4852455, reprezentat prin primar Anghelescu Adrian,

și

II. **Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.** – în reorganizare, cu sediul în str.Unirii, nr.6, reprezentată de Duca Marius, având funcția de administrator special,

Având în vedere DISPOZIȚIA nr. 212/25.04.2025 privind constituirea Comisiei de predare – primire a imobilului – Complex Tabăra Stejarului – Bălănoaia și a dotărilor aferente precum și adresa nr.2428/03.04.2025 transmisă de societatea GSL S.A. au fost predate următoarele active:

1) **Unitate de alimentație Publică: C1 – s.c. la sol 255 mp, nr.cadastru 31094-C1(fără acte)**
Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestui activ care se prezintă într-o stare relativ bună, cu mobilier în stare bună, instalație electrică existentă (nu s-a putut verifica în totalitate funcționarea acesteia), instalație sanitară (nu s-a putut verifica funcționarea acesteia), grupuri sanitare cu dotările aferente în stare bună.

2) **Clădire asigurare utilități: C2 – s.c. la sol 65 mp., nr. Cadastral 31094-C2(fără acte)**
Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestui activ care este parțial degradat, lipsă geam termopan.

3) **Terenuri de sport(teren minifotbal și teren tenis)**

4) **Unitățile de cazare (cabane lemn)**

- C8 –s.c. la sol 57 mp., nr. Cadastral 31094-C8(fără acte)

- C10 –s.c. la sol 46 mp., nr. Cadastral 31094-C10(fără acte)

- C11 –s.c. la sol 60 mp., nr. Cadastral 31094-C11(fără acte)

Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestor active atât la exterior cât și la interior.

5) **Clădire cu scop administrativ – C6 – s.c. la sol 28 mp., nr. Cadastral 31094-C6**

Conform amplasamentului din extrasul de carte funciară și identificarea obiectului în teren, acesta are o suprafață construită la sol de 11 mp (3,55 x 3,10) m

6) **Construcții anexa: C3 –s.c. la sol 11mp., nr. Cadastral 31094-C3(fără acte)**

C4 –s.c. la sol 7 mp., nr. Cadastral 31094-C4(fără acte)

C5 –s.c. la sol 12 mp., nr. Cadastral 31094-C5(fără acte)

C7 –s.c. la sol 14 mp., nr. Cadastral 31094-C7(fără acte)

C9 –s.c. la sol 10 mp., nr. Cadastral 31094-C9(fără acte)

Conform amplasamentelor din extrasul de carte funciară și identificarea activelor în teren părțile au constatat următoarele: - C3 are o suprafață construită la sol de 6,44 mp (2,8 x2,3) m;

- C4,C5,C7,C9- nu există efectiv în teren

7) **Împrejmuire incintă complex**

8) **Teren în suprafață de 10.000 mp –înscris în cartea funciară nr.31094 Frățești(nr.CF vechi:525/N, nr.cadastral vechi:1135**

9) **Bazinul de înot(piscina) –echipamentele și funcționarea instalațiilor de pompare și filtrare aferente nu au putut fi verificate tehnic.**

10) **Lista obiectelor de inventar și mijloacelor fixe asociate activelor de mai sus:**

Obiecte de inventar:

- birou funcționar – 2 buc

- blat polietilenă – 2 buc

- boiler electric 80 litri – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)

- butuc de tranșare carne – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- cărucior – 2 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- chiuvetă cu picurător – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- chiuvetă dublă -1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- culer perete 100 x 130 – 5 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- dulap garderobă – 3 buc
- dulap haine bărbați – 3 buc
- dulap haine femei – 3buc
- dulap magazie 85 x 85 x 55 - 5 buc
- jaluzele verticale -- 1 mp
- LCD TV 50 cm – 1buc depozitat în garderoba restaurantului - nu s-a putut verifica funcționarea acestuia
- masă 100 x 70 x 75 – 4 buc
- masă 150 x 70 x 75 – 10 buc (3 buc. bune / 7 buc.deteriorate)
- masă inox cu poliță inferioară – 3 buc (în bucătăria unității)
- masă neutră inox – 1 buc (bucătăria unității)
- panou compartimentare restaurant et.1) – 2 buc
- rastel cu 4 etajere – 2 buc
- rulouri ferestre – 16 buc
- suport gril -1buc (bucătăria unității)
- tubulatură bucătărie 1 buc (bucătăria unității)
- etajeră de perete – 2 buc
- fileu tenis – 1buc
- plasă handbal – 2 buc
- poartă handbal – 2 buc
- scaun cadru metalic – 1buc
- scrumieră rotundă srl – 6 buc
- stâlpi tenis – 4 buc

Obiectele de inventar sus menționate se prezintă în stare bună, însă nu s-a putut verifica funcționarea lor (acolo unde este cazul)

PRECIZARE: obiectele de inventar identificate în bucătăria unității de alimentație publică nu pot fi folosite în prezent pentru prepararea hranei întrucât nu sunt racordate la utilități și nu se cunoaște dacă sunt în stare de funcționare.

Mijloace fixe

- grup electrogen trifazat – 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat lângă piscină, adiacent gardului de împrejurire teren
- lift materiale 100 kg (alimente) - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat în restaurantul unității de alimentație publică
- plasmă TV FULL HD Panasonic - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat pe pereții restaurantului de la parter
- LCD FULL HD 119 cm - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, depozitat în garderoba restaurantului
- Plasmă TV FULL HD Panasonic - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, depozitat în garderoba restaurantului
- aragaz cu cuptor - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică fiind într-o stare de degradare avansată
- gril electric - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- frigider inox - 1 buc, lipsă rafturi și nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia.

- mașină de spălat rufe - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasată în bucătăria unității de alimentație publică
- congelator - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- ladă frigorifică - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- centrală termică Termofarc – FIGS 603
- covor sintetic teren 618 mp(teren cu piciorul și tenis) – 1buc în cele 2 locații alăturate, prezintă un grad ridicat de deteriorare și vegetație crescută
- unitățile de cazare (cabane lemn): C8, C10, C11, starea acestora la exterior este parțial degradată(pereți exteriori la nivelul soclului, balcoane degradate și unele rupte). La interior s-a observat că cele 3 cabane au dotările corespunzătoare pentru funcționare, însă nu s-a putut verifica starea de funcționare a rețelei de alimentare cu energie electrică și apă, aferente. Cabanele nu au avut o listă de inventar.
- clădirea cu scop administrativ C6, servește ca și cabină de pază pentru personalul care asigură paza Complexului Tabăra Stejarul – Bălănoaia. Starea la exterior a acesteia este bună
- construcții anexe C3 , acest activ este degradat, lipsește ușa , iar în interior sunt depozitate resturi de lemn folosite la confecții din material lemnos;

Am predat,

Municipiul Giurgiu, – reprezentanți:

Ștefan Marius

Bălan Rodica

Ivan Cătălin

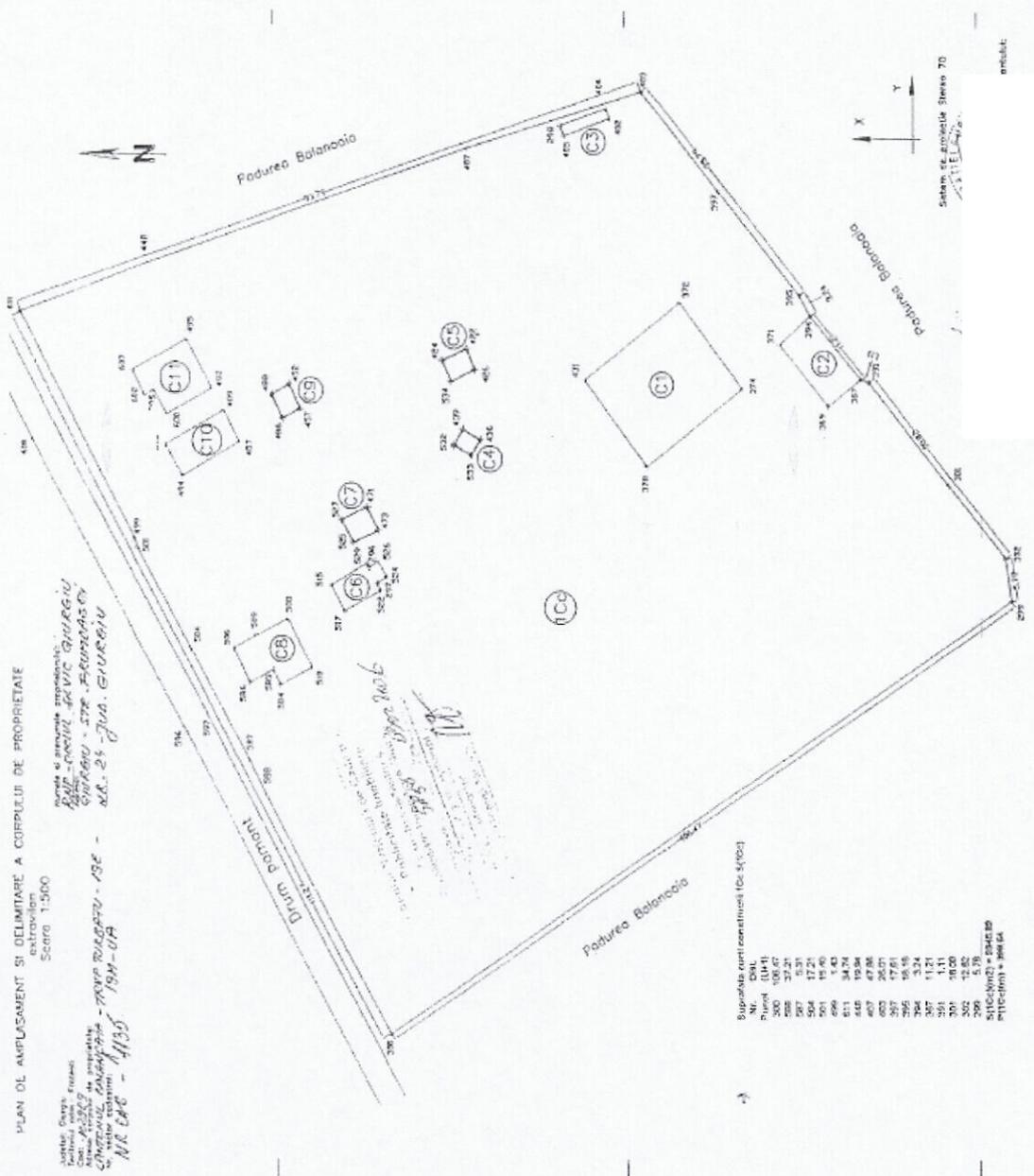
Am preluat:

Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.

reprezentanți:

Mitran Mirel Cătălin

Stăncuț Nicolae Gabriel



PLAN DE AMPUSAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
 extrovilan
 Scara 1:500

PROIECTANT: **CEAROM EVALUARI SRL**
 CALDAREA - STR. EGALITATII 7, BL. LASTUN 28
 NR. CUI: 40056744

PROIECTANT: **CEAROM EVALUARI SRL**
 CALDAREA - STR. EGALITATII 7, BL. LASTUN 28
 NR. CUI: 40056744

Suprafata ruti constituit (ca. \$/m²)

Nr.	Del.	Suprafata
1	100	100.00
2	101	101.00
3	102	102.00
4	103	103.00
5	104	104.00
6	105	105.00
7	106	106.00
8	107	107.00
9	108	108.00
10	109	109.00
11	110	110.00
12	111	111.00
13	112	112.00
14	113	113.00
15	114	114.00
16	115	115.00
17	116	116.00
18	117	117.00
19	118	118.00
20	119	119.00
21	120	120.00
22	121	121.00
23	122	122.00
24	123	123.00
25	124	124.00
26	125	125.00
27	126	126.00
28	127	127.00
29	128	128.00
30	129	129.00
31	130	130.00
32	131	131.00
33	132	132.00
34	133	133.00
35	134	134.00
36	135	135.00
37	136	136.00
38	137	137.00
39	138	138.00
40	139	139.00
41	140	140.00
42	141	141.00
43	142	142.00
44	143	143.00
45	144	144.00
46	145	145.00
47	146	146.00
48	147	147.00
49	148	148.00
50	149	149.00
51	150	150.00
52	151	151.00
53	152	152.00
54	153	153.00
55	154	154.00
56	155	155.00
57	156	156.00
58	157	157.00
59	158	158.00
60	159	159.00
61	160	160.00
62	161	161.00
63	162	162.00
64	163	163.00
65	164	164.00
66	165	165.00
67	166	166.00
68	167	167.00
69	168	168.00
70	169	169.00
71	170	170.00
72	171	171.00
73	172	172.00
74	173	173.00
75	174	174.00
76	175	175.00
77	176	176.00
78	177	177.00
79	178	178.00
80	179	179.00
81	180	180.00
82	181	181.00
83	182	182.00
84	183	183.00
85	184	184.00
86	185	185.00
87	186	186.00
88	187	187.00
89	188	188.00
90	189	189.00
91	190	190.00
92	191	191.00
93	192	192.00
94	193	193.00
95	194	194.00
96	195	195.00
97	196	196.00
98	197	197.00
99	198	198.00
100	199	199.00
101	200	200.00
102	201	201.00
103	202	202.00
104	203	203.00
105	204	204.00
106	205	205.00
107	206	206.00
108	207	207.00
109	208	208.00
110	209	209.00
111	210	210.00
112	211	211.00
113	212	212.00
114	213	213.00
115	214	214.00
116	215	215.00
117	216	216.00
118	217	217.00
119	218	218.00
120	219	219.00
121	220	220.00
122	221	221.00
123	222	222.00
124	223	223.00
125	224	224.00
126	225	225.00
127	226	226.00
128	227	227.00
129	228	228.00
130	229	229.00
131	230	230.00
132	231	231.00
133	232	232.00
134	233	233.00
135	234	234.00
136	235	235.00
137	236	236.00
138	237	237.00
139	238	238.00
140	239	239.00
141	240	240.00
142	241	241.00
143	242	242.00
144	243	243.00
145	244	244.00
146	245	245.00
147	246	246.00
148	247	247.00
149	248	248.00
150	249	249.00
151	250	250.00
152	251	251.00
153	252	252.00
154	253	253.00
155	254	254.00
156	255	255.00
157	256	256.00
158	257	257.00
159	258	258.00
160	259	259.00
161	260	260.00
162	261	261.00
163	262	262.00
164	263	263.00
165	264	264.00
166	265	265.00
167	266	266.00
168	267	267.00
169	268	268.00
170	269	269.00
171	270	270.00
172	271	271.00
173	272	272.00
174	273	273.00
175	274	274.00
176	275	275.00
177	276	276.00
178	277	277.00
179	278	278.00
180	279	279.00
181	280	280.00
182	281	281.00
183	282	282.00
184	283	283.00
185	284	284.00
186	285	285.00
187	286	286.00
188	287	287.00
189	288	288.00
190	289	289.00
191	290	290.00
192	291	291.00
193	292	292.00
194	293	293.00
195	294	294.00
196	295	295.00
197	296	296.00
198	297	297.00
199	298	298.00
200	299	299.00
201	300	300.00



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41607 Fratești

Nr. cerere	150846
Ziua	03
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100194032739



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Fratești

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41607	9.946	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 31094;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	41607-C1	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:252 mp; S. construita desfasurata:252 mp; corp administrativ
A1.2	41607-C2	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:64 mp; anexa
A1.3	41607-C3	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; anexa
A1.4	41607-C4	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; anexa
A1.5	41607-C5	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; anexa
A1.6	41607-C6	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; anexa
A1.7	41607-C7	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; anexa
A1.8	41607-C8	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; anexa
A1.9	41607-C9	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; anexa
A1.10	41607-C10	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; anexa
A1.11	41607-C11	Jud. Giurgiu, UAT Fratești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
99963 / 09/08/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Fratești); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 41607 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 5338.	A1
Act Notarial nr. 46, din 14/01/2011 emis de BNP CIOBANU DINEL VICTOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ nr. 6522, din 22/07/2022 emis de PRIMARIA FRATEȘTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

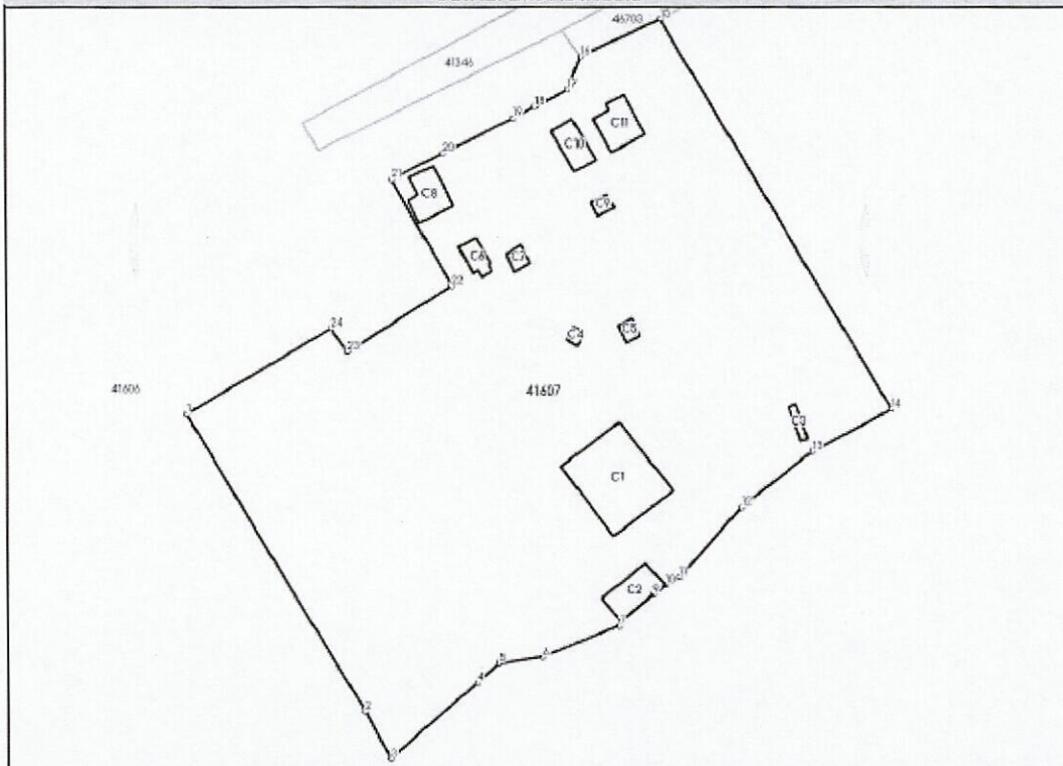
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41607	9.946	imobil inregistrat în CF sporadic 31094;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	NU	9.946	109	704	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	41607-C1	construcții administrative și social culturale	252	Cu acte	S. construită la sol: 252 mp; S. construită desfășurată: 252 mp; corp administrativ
A1.2	41607-C2	construcții anexa	64	Cu acte	S. construită la sol: 64 mp; S. construită desfășurată: 64 mp; anexa
A1.3	41607-C3	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfășurată: 10 mp; anexa
A1.4	41607-C4	construcții anexa	7	Cu acte	S. construită la sol: 7 mp; S. construită desfășurată: 7 mp; anexa
A1.5	41607-C5	construcții anexa	12	Cu acte	S. construită la sol: 12 mp; S. construită desfășurată: 12 mp; anexa
A1.6	41607-C6	construcții anexa	27	Cu acte	S. construită la sol: 27 mp; S. construită desfășurată: 27 mp; anexa
A1.7	41607-C7	construcții anexa	14	Cu acte	S. construită la sol: 14 mp; S. construită desfășurată: 14 mp; anexa
A1.8	41607-C8	construcții anexa	57	Cu acte	S. construită la sol: 57 mp; S. construită desfășurată: 57 mp; anexa
A1.9	41607-C9	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfășurată: 10 mp; anexa

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.10	41607-C10	construcții anexa	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; S. construita defasurata:45 mp; anexa
A1.11	41607-C11	construcții anexa	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; S. construita defasurata:60 mp; anexa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	574.795,141 270.507,059	2	574.825,351 270.448,279	68.349	2	574.825,351 270.448,279	3	574.834,95 270.438,83	10.69
3	574.834,95 270.438,83	4	574.852,095 270.453,516	22.837	4	574.852,095 270.453,516	5	574.856,457 270.457,816	5.851
5	574.856,457 270.457,816	6	574.865,011 270.459,055	8.643	6	574.865,011 270.459,055	7	574.880,048 270.465,261	16.267
7	574.880,048 270.465,261	8	574.880,41 270.466,315	1.114	8	574.880,41 270.466,315	9	574.886,716 270.471,544	8.192
9	574.886,716 270.471,544	10	574.885,04 270.473,471	3.019	10	574.885,04 270.473,471	11	574.891,859 270.475,066	3.239
11	574.891,859 270.475,066	12	574.904,087 270.488,837	18.417	12	574.904,087 270.488,837	13	574.918,169 270.495,816	17.856
13	574.918,169 270.495,816	14	574.933,758 270.508,151	17.677	14	574.933,758 270.508,151	15	574.888,613 270.584,975	89.107
15	574.888,613 270.584,975	16	574.872,914 270.577,539	17.371	16	574.872,914 270.577,539	17	574.870,461 270.571,081	6.908
17	574.870,461 270.571,081	18	574.863,954 270.567,717	7.325	18	574.863,954 270.567,717	19	574.859,777 270.565,462	4.747
19	574.859,777 270.565,462	20	574.845,866 270.558,542	15.536	20	574.845,866 270.558,542	21	574.835,674 270.553,298	11.463
21	574.835,674 270.553,298	22	574.847,405 270.532,448	23.924	22	574.847,405 270.532,448	23	574.826,803 270.519,518	24.324
23	574.826,803 270.519,518	24	574.823,5 270.524,016	5.582	24	574.823,5 270.524,016	1	574.795,141 270.507,059	33.021

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/12/2025, 10:56

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 10615
anul... 2026 luna 02 ziua... 11

RAPORT DE EVALUARE BUNURI MOBILE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU BUNURI MOBILE UTILIZATE IN ACTIVITATEA
COMPLEXULUI „TABARA STEJARUL” PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

**UTILIZAREA DESEMNATA: STABILIREA VALORII DE PIATA A BUNURILOR MOBILE UTILIZATE IN
ACTIVITATEA COMPLEXULUI „TABARA STEJARUL”**

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

✓ Evaluador autorizat Vieru Laurentiu-Emil

24.11.2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre: PRIMARIA GIURGIU
Adresa: Complex „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia, extravilan UAT Fratesti, jud. Giurgiu
Ref. Bunuri mobile utilizate pentru indeplinirea obiectului de activitate al Complexului „Tabara Stejarul”
Data evaluarii: 24.11.2025
Data raportului: 24.11.2025

Stimate Domnule Director,

Asa cum am convenit prin Contractul de prestari servicii am analizat valoarea de piata pentru bunurile mobile indicate de dvs. in:

- Fisa de gestiune a Complexului „ Tabara Stejarul” 2022
- Lista inventar 2021
- Lista inventar 2022
- Proces verbal 53525/30.04.2025 pentru predarea activelor catre GSL SAapartinand obiectivului **Complex “Tabara Stejarul”**.

Raportul de Evaluare (Raportul) care insoteste aceasta scrisoare a fost realizat in contextul determinat de sfera misiunii de evaluare, definita conform Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2025. Sfera misiunii de evaluare este prezentata in cadrul Raportului si cuprinde informatii cu privire la:

- identificarea si competentele evaluatorului
- identificarea clientului si destinatarilor
- utilizarea desemnata a evaluarii
- tipul valorii
- data evaluarii si data raportului
- natura si sursa informatiilor
- ipoteze si ipoteze speciale
- restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- confirmarea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare (SEV)
- descrierea Raportului

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport (fisa de gestiune, liste de inventar, PV).

Raportul contine 17 pagini la care se adauga ANEXELE.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
VIERU LAURENTIU-EMIL
Leg . 17709 / 2025

CEAROM EVALUARI SRL
Aut. 0705/2025

CEAROM EVALUARI SRL
Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluare@hoo.com

SINTEZA EVALUARII pentru Raport nr. 90.18.1/24.11.2025

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta valoarea de piata pentru bunuri mobile utilizate in activitatea curenta a Complexului „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia conform lista atasata in anexele raportului de evaluare.

UTILIZAREA EVALUARII: determinarea valorii de piata a bunurilor mobile aferente Complexului „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia, tratate ca un intreg

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata pentru toate utilajele si echipamentele

DESCRIEREA BUNURILOR: conform anexe

PROPRIETAR: MUNICIPIUL GIURGIU

DESTINATARUL RAPORTULUI: PRIMARIA GIURGIU

BENEFICIARUL EVALUARII: PRIMARIA GIURGIU

DATA EVALUARII: 24.11.2025

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 24.11.2025

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/eur– curs BNR): 5,0871

OPINIA EVALUATORULUI: Valoarea de piata estimata pentru bunuri mobile este **21.724 lei.**

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (5) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: (lista mijloacelor fixe, lista obiectelor de inventar, PV.

Raportul contine 17 pagini la care se adauga ANEXELE.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

VIERU LAURENTIU-EMIL

Leg . 17709 / 2025



CEAROM EVALUARI

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. 0705/2025



Laurentiu-Emil Vieru
Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2025.12.07
16:23:01 +02'00'

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CUPRINS

- 1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**
 - 1.1. EVALUATORUL AUTORIZAT**
- 2. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE (SEV)**
- 3. PREMISELE EVALUARII**
 - 3.1. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**
 - 3.2. STANDAREDE DE EVALUARE**
 - 3.3. OBIECTUL EVALUARII**
 - 3.4. UTILIZAREA DE SEMNATA A EVALUARII**
 - 3.5. TIPUL VALORII**
 - 3.6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI**
 - 3.7. MONEDA RAPORTULUI**
 - 3.8. MODALITATI DE PLATA**
 - 3.9. INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI**
 - 3.10. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**
 - 3.11. NATURA SI SURSA DE INFORMATII UTILIZATE**
 - 3.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE**
- 4. PREZENTAREA DATELOR**
 - 4.1. IDENTIFICAREA BUNURILOR SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA**
 - 4.2. PIATA SPECIFICA**
 - 4.3. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**
 - 4.4. ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**
- 5. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII**
 - 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII**
 - 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII**
- 6. ANEXE**

RAPORT DE EVALUARE

nr. 90.18.1/24.11.2025

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul VIERU LAURENTIU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii.

2. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardelelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE ANEVAR 2025), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general(IVS – Cadrul general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Implementare (IVS 102), SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103), SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 300), SEV 400 – Verificarea evaluărilor, SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6) , la care se adaugă Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR: GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor. De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre evaluatorii interni ai Primariei Giurgiu – in calitate de destinatar al raportului - si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

VIERU LAURENTIU-EMIL

Leg . 17709 / 2025

CEAROM EVALUARI

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. 0705/2025

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- (a) valoarea estimata pentru bunurile mobile care fac obiectul evaluarii din prezentului raport, a fost calculata in **ipoteza evaluarii individuale**; orice valori estimate in prezentul raport se aplica bunurilor ca intreg; divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului cand o asemenea alocare a fost prevazuta in raport;
- (b) estimarea valorii finale a fost realizata in **ipoteza ca bunurile, la data evaluarii, sunt utilizabile**, iar **institutia** in proprietatea careia se afla acestea **isi continua activitatea** curenta; nu s-au intreprins investigatii suplimentare sau de specialitate (expertize) care sa confirme sau sa infirme datele si informatiile puse la dispozitie de catre proprietar; acestea s-au considerat a fi corecte si complete;
- (c) valoarea estimata a fost emisa in **ipoteza ca nu sunt costuri legate de responsabilitatile de mediu si/sau de costurile implicate de conformarea la cerintele legale**; evaluatorul nu isi poate asuma responsabilitatea pentru contaminari sau efecte asupra mediului, daca acestea au existat la data evaluarii dar evaluatorul nu a fost informat de catre beneficiarul evaluarii;
- (d) acest raport este realizat plecand de la premisa ca **dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistand niciun fel de problema de ordin legal**;
- (e) se presupune ca exista sau pot fi obtinute toate autorizatiile necesare functionarii;
- (f) evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti care sunt inaccesibile sau acoperite; in consecinta, acele parti au fost considerate a fi in stare tehnica buna si nu se valideaza integritatea acestora;
- (g) toate detaliile fizice si chimice s-au considerat a fi corecte si se bazeaza pe informatiile furnizate de beneficiar si producator.

Ipoteze speciale

1. Raportul de evaluare este realizat in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
2. Bunurile subiect sunt identificate conform anexe raport evaluare.

3.2. STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost sau au fost realizate în concordanță cu reglementările standardelelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2025 (STANDARDELE ANEVAR 2025), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general(IVS – Cadrul general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Implementare (IVS 102), SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103), SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 300), SEV 400 – Verificarea evaluărilor, SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6).

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre evaluatorii interni ai destinatarului al raportului - si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

3.3. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă Bunurile mobile utilizate pentru îndeplinirea obiectului de activitate al Complexului „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia.

3.4. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Utilizarea evaluării, așa cum a fost definit în solicitarea beneficiarului comanda nr. 126181/18.11.2025 este determinarea valorii de piață.

3.5. TIPUL VALORII

Așa cum s-a prevăzut în solicitarea beneficiarului, prin contractul de prestări servicii încheiat între PRIMĂRIA GIURGIU -beneficiar și CEAROM EVALUARI SRL - prestator, precum și în concordanță cu scopul evaluării, tipul de valoare estimată în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum este ea definită în SEV:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

3.6. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluării este data la care a fost estimată valoarea de piață a bunurilor, respectiv 24.11.2025.

Data raportului se referă la data emiterii raportului de evaluare și este 24.11.2025.

3.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluatorului a fost exprimată în LEI și în EUR. Pentru valoarea exprimată în LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluării, publicat de către BNR, respectiv 1 EUR = 5,0871 LEI.

3.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în numerar, în ipoteza unei tranzacții normale, fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate, leasing etc.).

3.9. INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI

Bunurile evaluate au fost inspectate de către reprezentantul Primăriei Giurgiu, clientul a solicitat determinarea celei mai probabile valori de tranzacționare.

3.10. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietar bunuri: Municipiul Giurgiu

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Verificarea situatiei juridice a bunurilor supuse evaluarii nu este de competenta evaluatorului si nu atrage raspunderea acestuia pentru informatiile si documentele puse la dispozitia sa de catre proprietar, pe baza carora a concluzionat dreptul de proprietate.

3.11. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

La elaborarea prezentului raport de evaluare s-au folosit informatii culese de la proprietar de natura tehnica, comerciala si contabila. Au fost puse la dispozitia evaluatorului date si informatii conform:

- Fisa de gestiune a Complexului „ Tabara Stejarul” 2022
- Lista inventar 2021
- Lista inventar 2022
- Proces verbal 53525/30.04.2025 pentru predarea activelor catre GSL SA

3.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

- (a) utilizarea prezentului raport este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in raport si doar pentru utilizarea desemnata precizata; valoarea prezentata in acest raport nu poate fi folosita in legatura cu alta evaluare sau in alt scop decat cel precizat;
- (b) instrainarea raportului sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in raport, nu atrage responsabilitatea evaluatorului autorizat, semnatar al raportului, in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul prezentului raport;
- (c) distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a prezentului raport in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatar al raportului; orice reproducere sau publicare in afara acestor conditii este nula de drept;
- (d) pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre evaluatorii interni clientului – in calitate de destinatar al raportului - si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA BUNURILOR SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA

Situatie juridica

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU

Identificare

In urma analizei informatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile mobile sunt utilizate pentru indeplinirea obiectului de activitate al Complexului „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia.

Avand in vedere utilizarea desemnata a evaluarii, evaluatorul a procedat la identificarea bunurilor aplicand cele doua procedee prevazute de SEV, respectiv „macroidentificarea” si „microidentificarea”.

Macroidentificarea are la baza procesul operational/tehnologic prin evidentierea componentelor ce contribuie la capacitatea proiectata de productie/domeniul de activitate si/sau utilizare.

Complexul „Tabara Stejarul”, Padurea Balanoaia are ca obiect de activitate agrementul si activitati recreationale si HORECA.

Microidentificarea este procesul de evidentiere a caracteristicilor individuale ale bunurilor. In continuare sunt prezentate aceste caracteristici in conformitate cu lista de inventariere si procesul verbal de predare primire bunuri.

TABEL bunuri mobile identificate conform Lista de inventariere „Tabara Stejarul”

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate
1	birou funcționar	buc	1
2	birou funcționar	buc	1
3	blat polietilenă	buc	1
4	blat polietilenă	buc	1
5	boiler electric 80 litri	buc	1
6	butuc de tranșare carne	buc	1
7	cărucior	buc	1
8	cărucior	buc	1
9	chiuvetă cu picurător	buc	1
10	chiuvetă dublă	buc	1
11	cuier perete 100 x 130	buc	1
12	cuier perete 100 x 130	buc	1
13	cuier perete 100 x 130	buc	1
14	cuier perete 100 x 130	buc	1
15	cuier perete 100 x 130	buc	1
16	dulap garderobă	buc	1
17	dulap garderobă	buc	1
18	dulap garderobă	buc	1
19	dulap haine bărbați	buc	1
20	dulap haine bărbați	buc	1

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

21	dulap haine bărbați	buc	1
22	dulap haine femei	buc	1
23	dulap haine femei	buc	1
24	dulap haine femei	buc	1
25	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
26	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
27	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
28	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
29	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1
30	jaluzele verticale	mp	1
31	LCD TV 50 cm	buc	1
32	masă 100 x 70 x 75	buc	1
33	masă 100 x 70 x 75	buc	1
34	masă 100 x 70 x 75	buc	1
35	masă 100 x 70 x 75	buc	1
36	masă 70 x 70 x 75	buc	1
37	masă 70 x 70 x 75	buc	1
38	masă 70 x 70 x 75	buc	1
39	masă 70 x 70 x 75	buc	1
40	masă 70 x 70 x 75	buc	1
41	masă 70 x 70 x 75	buc	1
42	masă 70 x 70 x 75	buc	1
43	masă 70 x 70 x 75	buc	1
44	masă 70 x 70 x 75	buc	1
45	masă 70 x 70 x 75	buc	1
46	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
47	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
48	masă inox cu poliță inferioară	buc	1
49	masă neutră inox	buc	1
50	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1
51	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1
52	rastel cu 4 etajere	buc	1
53	rastel cu 4 etajere	buc	1
54	rulouri ferestre	buc	1
55	rulouri ferestre	buc	1
56	rulouri ferestre	buc	1
57	rulouri ferestre	buc	1
58	rulouri ferestre	buc	1
59	rulouri ferestre	buc	1
60	rulouri ferestre	buc	1
61	rulouri ferestre	buc	1
62	rulouri ferestre	buc	1
63	rulouri ferestre	buc	1
64	rulouri ferestre	buc	1
65	rulouri ferestre	buc	1
66	rulouri ferestre	buc	1
67	rulouri ferestre	buc	1
68	rulouri ferestre	buc	1

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

69	rulouri ferestre	buc	1
70	suport grill	buc	1
71	tubulatură recuperator	buc	1
72	etajeră	buc	1
73	etajeră	buc	1
74	fileu tenis	buc	1
75	plasă handbal	buc	1
76	plasă handbal	buc	1
77	poartă handbal	buc	1
78	poartă handbal	buc	1
79	scaun cadru metalic	buc	1
80	scrumieră rotundă SRH	buc	1
81	scrumieră rotundă SRH	buc	1
82	scrumieră rotundă SRH	buc	1
83	scrumieră rotundă SRH	buc	1
84	scrumieră rotundă SRH	buc	1
85	scrumieră rotundă SRH	buc	1
86	stâlpi tenis	buc	1
87	stâlpi tenis	buc	1
88	stâlpi tenis	buc	1
89	stâlpi tenis	buc	1

**TABEL bunuri mobile identificate conform Proces Verbal de Predare – primire 53525/30.04.2025
incheiat intre Municipiul Giurgiu si Societatea Giurgiu Servicii Locale SA**

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate
1	grup electrogen trifazat	buc	1
2	lift materiale 100 kg	buc	1
3	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1
4	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1
5	LCD FULL HD 119 cm	buc	1
6	aragaz cu cuptor	buc	1
7	gril electric (funcționare neverificată)	buc	1
8	hotă	buc	1
9	frigider inox	buc	1
10	mașină de spălat rufe	buc	1
11	congelator	buc	1
12	ladă frigorifică	buc	1
13	centrală termică Termofarc – FIGS 603	buc	1
14	covor sintetic teren 618 mp	mp	618

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

4.2. PIATA SPECIFICA

Analiza pietei

O piața reprezintă un mediu în care bunurile, serviciile și mărfurile sunt comercializate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețului. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de bun mobil pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unor bunuri mobile. Orientarea pieței spre componente mai economice și mai ușor de întreținut afectează direct cererea de astfel de bunuri.

Piața specifică este reprezentată de bunuri de tip mobilier, echipamente Horeca, aparatură electronică, echipamente de încălzire utilizate în industria hotelieră. Piața este dezvoltată, există oferte și tranzacții efective.

Echilibrul pietei

Se constată că astfel de bunuri mobile sunt tranzacționate pe piață la data de referință. Piața este în echilibru, analiza realizată pe segmentul de bunuri obiect al raportului indică diferențe între valorile de achiziție din perioada 2009 și cele actuale.

Există societăți specializate care realizează importuri și societăți care distribuie bunuri utilizate în activități similare.

Echilibrul pieței studiate trebuie să fie delimitat pe cele două tipuri de sub-piețe, delimitate la paragraful aferent ofertei, respectiv:

- Valoare de vânzare la producător - tranzacții între producători și importatori.
- Valoare de vânzare la distribuitor - tranzacții între importatori și distribuitori.

Situația analizată reprezintă valoarea de vânzare către utilizatorul final.

Vandabilitatea

Potențialii clienți pentru tranzacționare sunt agenți economici sau persoane fizice, această limitare pe acest segment de piață neconstituind, la un moment dat, un risc major.

Pe piața specifică sunt prezentate oferte de bunuri similare.

Publicitatea în vederea vânzării va trebui făcută prin surse naționale, pe site-uri și prin firme specializate, iar termenele de expunere vor trebui luate pentru cca 1 – 4 luni.

Riscuri suplimentare

Riscuri legate de evolutia pietei in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata, corelat si cu scaderea numarului tranzactiilor si previziunile de accentuare a trendului descendent al evolutiei preturilor pe piata mentionata.

ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

Pentru determinarea valorii de piata evaluatorul a utilizat abordarea prin cost deoarece exista informatii suficiente si concludente pentru a fundamenta valoarea.

4.3 ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Etape parcurse:

- ✓ documentarea pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- ✓ inspectia bunurilor;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii bunurilor mobile;
- ✓ analiza rezultatelor si opinia finala asupra valorii determinate.

Procedura de evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Abordarea cost. Metoda costului de inlocuire

Abordarea prin cost este bazata pe afirmatia ca un comparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de productie al unui inlocuitor cu aceeasi utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Metoda costului de inlocuire presupune ca valoarea maxima a unui bun pentru un comparator cunoscator este suma care este necesara curent pentru a cumpara ori a construi un bun nou cu utilitate echivalenta. Când bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, pâna la data evaluarii.

Pentru determinarea costului de inlocuire pentru un bun mobil: se utilizeaza valorile din factura tinand cont de tipul de echipamente si de data de fabricatie.

In forma cea mai simpla, metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost brut – Depreciere = Valoare

Baza metodei costului este costul de inlocuire net.

In cea mai simpla forma a sa, abordarea prin cost reprezinta costul curent (ca si cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Evaluatorul identifica bunul care trebuie evaluat, estimeaza costul reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face bunul mai putin atragatoar fata de situatia când ar fi fost nou.

Costul de inlocuire brut pentru un bun mobil se obtine din informatiile primite de la proprietar si este considerat real si in conformitate cu preturile practicate pe piata specifica.

Forme (tipuri) de depreciere:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Uzura fizica

Uzura fizica reprezinta pierderea de valoare ori de utilitate a unui bun mobil datorita uzarii ori expirarii duratei de viata utila, cauzata de utilizare si stricaciuni, deteriorari, expunere la diverse elemente, suprasolicitare si factori similari.

Uzura fizica pentru bunul mobil a tinut seama de: durata de viata normala, varsta efectiva, constatările din teren, informatiile furnizate de proprietar.

Varsta efectiva (ani)/ Varsta efectiva (ani) +Durata de viata utila ramasa

Durata de utilizare normala a fost calculata prin raportare la catalogul mijloacelor fixe si prin interviu direct cu participanti pe piata specifica.

Toate utilajele si echipamentele au durata de utilizare normata depasita, valoarea nu este amortizata, nu a fost intocmit proces verbal de casare, evaluatorul considerand ca pot fi utilizate pe perioada cel puțin a unui sezon, respectiv durata de viata economica ramasa min. 6luni / 5%.

Deprecierea functionala

Deprecierea functionala reprezinta pierderea din valoare sau utilitate initiala a unei proprietati, din cauza ineficientelor sau inadecvarilor caracteristice proprietatii insasi, atunci cand este comparata cu o proprietate mai eficienta sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie. Simptomele care sugereaza prezenta deprecierei functionale sunt costul de exploatare excedentar (ex: productie), constructii excedentare (costul de capital excedentar), supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilitatii sau alte stari asemanatoare.¹ Mai simplu spus, pierderea in valoare este cauzata de conditii din interiorul proprietatii.

Exista doua modalitati de cuantificare a deprecierei functionale:

- diferenta dintre costul de reproductie brut si costul de inlocuire brut, prin care se cuantifica "costurile de capital in exces" sau
- cuantificarea cheltuielilor suplimentare de exploatare, mai mari decat substituttele moderne ale acestora – depreciere functionala din exploatare sau tehnologica.

¹ *Evaluarea masinilor si echipamentelor*, Editura American Society Appraisers, 2000, p.89

Bunurile evaluate sunt utilizate conform destinației, utilaje și echipamente similare sau identice sunt comercializate pe piața de profil, activitatea în care erau angajate este și era generatoare de profit, ca atare evaluatorul consideră deprecierea funcțională 0%.

Deprecierea externă (economică)

Deprecierea externă reprezintă pierderea în valoare ori utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății:

- concepte de management
- lipsa materiei prime
- lipsa forței de muncă
- inaccesibilitatea pieței
- legislația
- raportul dintre cerere și ofertă.

Evaluatorul consideră că deprecierea economică este 0 activitatea în care sunt angajate bunurile mobile este și era generatoare de profit.

Abordarea prin piață. Metoda comparației vânzărilor

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri mobile similare și compararea acestora cu bunul evaluat. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unui bun mobil este în relație directă cu prețurile unor bunuri mobile competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între ele și tranzacții, care influențează valoarea.

Această abordare nu a fost utilizată deoarece evaluatorul nu are posibilitatea inspecției fizice a fiecărui bun comparabil similar dpdv uzura și caracteristici funcționale.

Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că bunurile de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz bunul este achiziționat sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Deoarece nu am identificat oferte verificabile privind închirierea această abordare nu a putut fi aplicată.

4.4. ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

În analiza rezultatelor s-a avut în vedere respectarea Standardelor de Evaluare (SEV), prin parcurgerea tuturor etapelor unei misiuni de evaluare pentru estimarea valorii de piață la data de 24.11.2025.

În acceptiunea prezentului raport, termenii folosiți sunt în concordanță cu definițiile și interpretările din SEV – *Cadrul general*. Dacă definiția „valorii de piață” a fost precizată la capitolul „Premisele evaluării”, termenii „preț”, „cost” și „valoare” vor fi prezentați în cele ce urmează.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Datorita capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

Costul este suma de bani necesara pentru achizitionarea sau producerea activului. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumparator.

Valoarea nu este un fapt cert, ea este o opinie:

- (a) fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

O valoare de schimb este un pret ipotetic, iar ipotezele pe baza caror se estimeaza valoarea sunt determinate de utilizarea desemnata a evaluarii. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecări consistente privind rezultatul evaluarii. Astfel, datele și informatiile utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente pentru emiterea unei opinii bazata pe rationamente și abordari adecvate utilizarii desemnat a evaluarii.

Pentru emiterea opiniei asupra valorii finale estimate au fost luate in considerare criteriile privind „adecvarea”, „precizia” și „cantitatea de informatii”.

Adecvarea: abordarea prin cost este adecvata pentru acest tip bun aflat in stare de utilizare, avand in vedere ca piata a putut prezenta informatii suficiente pentru a putea aplica aceasta abordare.

Precizia: abordarea prin cost utilizeaza date colectate de pe piata (site-uri de specialitate).

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin cost au fost folosite informatii concrete și de incredere, pe baza carora s-a putut determina valoarea de piata a bunurilor mobile subiect.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor și metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra bunurilor subiect pentru utilizarea desemnata a evaluarii - determinarea valorii de piata la data 24.11.2025.

Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin cost** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat și situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin cost** s-au bazat pe date suficiente și relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin cost** este **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a bunurilor subiect, raportat la utilizarea desemnata a evaluarii, si anume:

OPINIA EVALUATORULUI: Valoarea de piata estimata pentru bunurile mobile este **21.724 lei**

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii

Valoarea finala a fost estimata pentru determinarea valorii de piata.

Pentru aplicarea abordarii prin cost au fost identificate date verificabile necesare aplicarii acesteia.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

VIERU LAURENTIU-EMIL

Leg . 17709 / 2025

CEAROM EVALUARI SRL

6. ANEXE

Anexa 1 - Determinarea valorii prin abordarea prin cost

Anexa 2 – Oferte bunuri similare

Anexa 3 – Fotografii relevante

Anexa 4 – Acte

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Anexa 1 - Determinarea valorii prin abordarea prin cost**Metodologia de calcul a valorii bunurilor mobile****Bunuri mobile identificate conform Lista de inventariere „Tabara Stejarul”**

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate	Pret unitar (fisa gestiune), lei	Valoare actualizata (lei)	Durata viata (ani)	Uzura %	Valoare unitara CIN (lei)
1	birou funcționar	buc	1	550	1.129,81	15	95%	56,49
2	birou funcționar	buc	1	549,99	1.129,79	15	95%	56,49
3	blat polietilenă	buc	1	97,54	200,37	15	95%	10,02
4	blat polietilenă	buc	1	250,83	515,25	15	95%	25,76
5	boiler electric 80 litri	buc	1	434	891,52	8	95%	44,58
6	butuc de tranșare carne	buc	1	403,4	828,66	15	95%	41,43
7	cărucior	buc	1	530,1	1.088,93	15	95%	54,45
8	cărucior	buc	1	530,1	1.088,93	15	95%	54,45
9	chiuvetă cu picurător	buc	1	680,37	1.397,62	15	95%	69,88
10	chiuvetă dublă	buc	1	827,24	1.699,32	15	95%	84,97
11	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
12	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
13	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
14	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
15	cuier perete 100 x 130	buc	1	420	862,76	15	95%	43,14
16	dulap garderobă	buc	1	620	1.273,60	15	95%	63,68
17	dulap garderobă	buc	1	620	1.273,60	15	95%	63,68
18	dulap garderobă	buc	1	620	1.273,60	15	95%	63,68
19	dulap haine bărbați	buc	1	720	1.479,02	15	95%	73,95
20	dulap haine bărbați	buc	1	720	1.479,02	15	95%	73,95
21	dulap haine bărbați	buc	1	719,99	1.479,00	15	95%	73,95
22	dulap haine femei	buc	1	719,99	1.479,00	15	95%	73,95
23	dulap haine femei	buc	1	720	1.479,02	15	95%	73,95
24	dulap haine femei	buc	1	720	1.479,02	15	95%	73,95

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

25	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1	424,99	873,01	15	95%	43,65
26	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1	425	873,04	15	95%	43,65
27	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1	425	873,04	15	95%	43,65
28	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1	425	873,04	15	95%	43,65
29	dulap magazie 85 x 85 x 55	buc	1		-	15	95%	-
30	jaluzele verticale	mp	1	56,77	116,62	4	95%	5,83
31	LCD TV 50 cm	buc	1	1104,91	971,40	6	95%	48,57
32	masă 100 x 70 x 75	buc	1	554,99	1.140,06	12	95%	57,00
33	masă 100 x 70 x 75	buc	1	554,99	1.140,06	12	95%	57,00
34	masă 100 x 70 x 75	buc	1	554,99	1.140,06	12	95%	57,00
35	masă 100 x 70 x 75	buc	1	554,99	1.140,06	12	95%	57,00
36	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
37	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
38	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
39	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
40	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
41	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
42	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
43	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
44	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
45	masă 70 x 70 x 75	buc	1	769	1.579,68	12	95%	78,98
46	masă inox cu poliță inferioară	buc	1	1337,67	2.747,84	12	95%	137,39
47	masă inox cu poliță inferioară	buc	1	1337,67	2.747,84	12	95%	137,39
48	masă inox cu poliță inferioară	buc	1	1337,67	2.747,84	12	95%	137,39
49	masă neutră inox	buc	1	1551,33	3.186,74	12	95%	159,34
50	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1	1433,34	2.944,37	4	95%	147,22
51	panou compartimentare restaurant et. 1	buc	1	1433,33	2.944,35	4	95%	147,22

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

52	rastel cu 4 etajere	buc	1	1387,2	2.849,59	4	95%	142,48
53	rastel cu 4 etajere	buc	1	1387,2	2.849,59	4	95%	142,48
54	rulouri ferestre	buc	1	192,14	394,69	10	95%	19,73
55	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
56	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
57	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
58	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
59	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
60	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
61	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
62	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
63	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
64	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
65	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
66	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
67	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
68	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
69	rulouri ferestre	buc	1	192,16	394,74	10	95%	19,74
70	suport grill	buc	1	1393,43	2.862,38	9	95%	143,12
71	tubulatură recuperator	buc	1	1075,15	2.208,57	9	95%	110,43
72	etajeră	buc	1	520,2	1.068,59	4	95%	53,43
73	etajeră	buc	1	520,3	1.068,80	4	95%	53,44
74	fileu tenis	buc	1	920,01	1.889,88	2	95%	94,49
75	plasă handbal	buc	1	277,99	571,05	2	95%	28,55
76	plasă handbal	buc	1	277,99	571,05	2	95%	28,55
77	poartă handbal	buc	1	1787	3.670,86	2	95%	183,54
78	poartă handbal	buc	1	1787	3.670,86	2	95%	183,54
79	scaun cadru metalic	buc	1	200,82	412,52	15	95%	20,63

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

80	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
81	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
82	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
83	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
84	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
85	scrumieră rotundă SRH	buc	1	185	380,03	2	95%	19,00
86	stâlpi tenis	buc	1	998	2.050,09	2	95%	102,50
87	stâlpi tenis	buc	1	998	2.050,09	2	95%	102,50
88	stâlpi tenis	buc	1	998	2.050,09	2	95%	102,50
89	stâlpi tenis	buc	1	998	2.050,09	2	95%	102,50

5.486,25

Bunuri mobile identificate conform Proces Verbal de Predare – primire 53525/30.04.2025 incheiat intre Municipiul Giurgiu si Societatea Giurgiu Servicii Locale SA

Nr. Crt.	Obiect	UM	Cantitate	Pret unitar conform oferte piata, lei	Durata viata (ani)	Uzura %	Valoare unitara CIN (lei)
1	grup electrogen trifazat	buc	1	48.970,00	15	95%	2.448,50
2	lift materiale 100 kg	buc	1	19.383,11	9	95%	969,16
3	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1	1.941,84	6	95%	97,09
4	plasmă TV FULL HD Panasonic	buc	1	1.941,84	6	95%	97,09
5	LCD FULL HD 119 cm	buc	1	1.941,84	6	95%	97,09
6	aragaz cu cuptor	buc	1	14.279,69	9	95%	713,98
7	gril electric (funcționare neverificată)	buc	1	12.084,79	9	95%	604,24
8	hotă	buc	1	2.666,54	9	95%	133,33
9	frigider inox	buc	1	2.699,90	12	95%	135,00
10	mașină de spălat rufe	buc	1	2.065,98	6	95%	103,30
11	congelator	buc	1	1.939,90	12	95%	97,00
12	ladă frigorifică	buc	1	2.139,90	12	95%	107,00
13	centrală termică Termofarc – FIGS 603	buc	1	24.800,00	25	64%	8.928,00
14	cover sintetic teren 618 mp	mp	618	55,25	4	95%	1.707,23

16.237,99

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)
2025 - Octombrie	2009 - Decembrie	205,42

<https://lege5.ro/gratuit/gu3temjt/catalogul-privind-clasificarea-si-duratele-normale-de-functionare-a-mijloacelor-fixe-catalog?dp=geztkmztgm4di>

CATALOGUL PRIVIND CLASIFICAREA ȘI DURATELE NORMALE DE FUNCȚIONARE
A MIJLOACELOR FIXE

CODUL DE CLASIFICARE	DENUMIREA ACTIVELOR FIXE	DURATE NORMALE DE FUNCȚIONARE - ANI -
0	1	2

GRUPA 3. MOBILIER, APARATURĂ BIROTICĂ, SISTEME DE PROTECȚIE A VALORILOR UMANE ȘI MATERIALE ȘI ALTE
ACTIVE CORPORALE

3.1.	Mobilier.	
3.1.1.	Mobilier (inclusiv mobilierul comercial și hotelier), în afară de:	9-15
3.1.1.1.	- mobilier comercial de prezentare din lemn și plastic cu structură metalică ușoară.	3-5
3.1.2.	Firme, panouri și reclame luminoase.	2-4
3.1.3.	Tablouri, gravuri, decorațiuni interioare, în afara celor înregistrate în patrimoniul cultural național.	8-12
3.1.4.	Inventar gospodăresc: tacâmuri din metale prețioase, covoare, oglinzi, candelabre, etc.	8-12
3.1.5.	Aparate electrocasnice; aparate radio-receptoare, televizoare, aparatură video, mașini de spălat rufe, mașini de spălat vase, frigider, aspiratoare de praf, etc.	4-6
3.1.6.	Alt mobilier neregăsit în cadrul grupeii 3.1.	6-10
2.1.23.	Mașini, utilaje și instalații pentru circulația mărfurilor	
2.1.23.1.	Mașini pentru pregătirea alimentelor.	5-9
2.1.23.2.	Mașini de spălat veselă și tacâmuri. Dulapuri pentru uscat și încălzit veselă și tacâmuri. Mașini, utilaje și instalații pentru conservarea și desfacerea preparatelor alimentare și a băuturilor. Linii de autoservire pentru alimentația publică.	8-12
2.1.23.3.	Mașini și utilaje pentru prepararea mâncărilor, în afară de:	6-10
2.1.23.3.1.	- marmite.	5-9

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

2.1.16.	Mașini de forță și utilaje energetice	
2.1.16.1.	Mașini generatoare, în afară de:	22-34
2.1.16.1.1.	- instalații de preparare a prafului de cărbune, instalații de tratare a apei de alimentare, instalații de captare și evacuare a zgurei și cenușii;	16-24
2.1.16.1.2.	- generatoare de energie electrică	
2.1.16.1.2.1.	- generatoare de curent continuu, de curent alternativ; generatoare de frecvență	12-18
2.1.16.1.2.2.	- grupuri electrogene staționare	9-15
2.1.16.1.2.3.	- grupuri electrogene mobile, grupuri de sudură mobile	6-10
2.1.17.3.	Ventilatoare, aeroterme și microcentrale termice murale sau de pardoseli, în afară de:	6-10

https://www.bsuperb.com/whats-the-lifespan-of-window-blinds-and-shades/?utm_source=chatgpt.com

- **Vertical Blinds:**

- **Lifespan:** 8–10 years.
- **Details:** Durable, especially if made from PVC or vinyl. Fabric vertical blinds may not last as long due to fraying or staining.

<https://termofarc.ro/fi-mixt-centrala-termica-cu-functionare-mixta/>

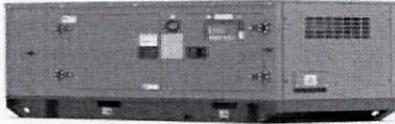
- Corp cazan unic pe piață, special construit din elemente de țeava de oțel deosebit de rezistentă durată de viață 25 de ani.

Anexa 2 – Oferte bunuri similare

grup electrogen trifazat

<https://echipamente-tehnice.ro/product-category/generatoare-electrice/generatoare-de-curent-trifazat/>

Generator BIKS75 ATS, Putere maxima 82,5 kVA, 400V, AVR,



-15%
57.536 lei
48.970 lei

Livrare

Livrare gratuită

Recomandare practică pentru cazul tău

Având în vedere ce ai menționat (pensiune + bucătărie + lift + centrală + frigidere etc.), îți recomand să iei în considerare un grup electrogen trifazic de 60–100 kW (sau 75–100 kVA), cu alternator stabilizat (AVR), rezervor suficient, și de preferat cu ATS. Dacă bugetul și spațiul permit, mersul pe partea superioară a acestei game (aproximativ 80–100 kW) este mai sigur — e mai ieftin să ai „supradimensionare” decât să riști supraîncărcarea la pornire a echipamentelor.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

lift materiale 100 kg

<https://montcharge.com/preturi.html>

PRET LIFT BUCATARIE (RESTAURANT) - 100 KG - 3767 EURO

Liftul montcharge pentru restaurant, fabricat in Germania, cu sarcina de 50 kg, are cabina de dimensiunile 800 x 800 x 800 mm si poate avea pana la 7 statii. Pretul este pentru varianta de 2 statii in linie sau opuse, cursa de 2750 mm, structura metalica proprie si finisajele din tabla zincata. Pretul cuprinde proiectarea, fabricarea si livrarea la locatie, costurile de montaj urmand a se stabili in functie de localitatea montajului. Diferenta de pret pentru finisaje din inox este de 748 Euro.

<https://www.cargopedia.ro/calculator-pret-transport>

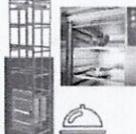
DETALII TRASEU
Încărcare (Plecare) Descărcare (Sosire)
Braşov, România Giurgiu, România
Distanţă: 259 km Durată: 3 ore și 21 minute
ESTIMATOR DE PREȚ Distanţă: 259 km Greutate: 0,10 t
Estimăm că veți primi oferte în jur de 220 RON

DETALII MARFĂ
Tip Regim grupaj
 Marfă generală LTL - Doresc transport în regim de grupaj
 Transport auto
Greutate L (Podea)
100 kg Opțional m

220 RON (0,85 RON / km)	Grupaj 3,50 t
270 RON (1,04 RON / km)	Grupaj 7,50 t
490 RON (1,88 RON / km)	Grupaj 40 t

<https://horeking.ro/cart.html>

Vezi coş

CATEGORII	PRIMA PAGINĂ > VEZI COŞ	Continuă cumpărăturile →		
	Produs	Cantitate	Preț	Total
ECHIPAMENTE FAST FOOD	 Lift bucatarie montcharge 300 cm, 2 statii, calitate Bonfiglioli, 150kg sarcina maxima	1	21098Lei	21098Lei
ECHIPAMENTE CATERING				
ECHIPAMENTE PIZZERIE				
ECHIPAMENTE FRIGORIFICE				
ECHIPAMENTE PATISERIE / COFETARIE				
ECHIPAMENTE MACELARIE / CARMANGERIE				
UTILAJE DE PREPARARE				
			Sumă parțială:	21096Lei
			Taxă TVA (21.00%):	4431Lei
			Total general:	25529Lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

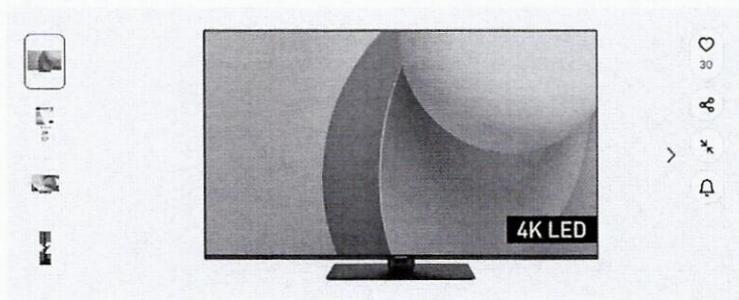
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

plasmă TV FULL HD Panasonic

LCD FULL HD 119 cm

plasmă TV FULL HD Panasonic

https://www.skrouz.ro/s/56868453/Panasonic-Smart-Televizor-43-4K-UHD-LED-TN-43W70AEZ-HDR-2024.html?product_id=269729788



Panasonic Smart Televizor 43" 4K UHD LED TN-43W70AEZ HDR (2024)
Cod Skr: 56868453
★★★★☆ 2 [Istoricul prețurilor](#)

Caracteristici cheie:

- Rată de reimprospătare: 60Hz
- Dolby Vision, HDR10, HLG
- 3x HDMI/2x USB
- Google TV

[Vezi descrierea completă](#)

Diagonală 43"	Tip panou Edge LED	Rată de reimprospătare 50/60 Hz	Tipuri HDR HDR10, Dolby Vision...
-------------------------	------------------------------	---	---

1.929⁸⁵ Lei

sau în 3 ratele de la
643,27 Lei / lună >

 Livrare mie, 10 dec - vin, 12 dec

 **11,99 Lei** costul de livrare
Trimis de la Grecia

 Trimis de la Grecia

 Livrare în București

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

aragaz cu cuptor

https://direca.ro/shop/masina-gatit-electrica-4-plite-rotunde-cu-cuptor-gn11/?_gl=1*1atwpxp0*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIyfnzb-okQMvY66DBx3oWS_MEAAYAiAAEgJLEvD_BwE

✓ „Masina gatit electrica 4 plite rotunde cu cuptor GN1/1 SPT780-11E” a fost adăugat în coșul tău.



Masina gatit electrica 4 plite rotunde cu cuptor GN1/1 SPT780-11E

Cod produs: RG117260150

★★★★★ (Nu există recenzii până acum.)

11.801,40 lei fără TVA (14.279,69 lei cu TVA)

Afișează prețul în euro / lei cu butonul de mai sus

Brand: RM Gastro

- 1 + **ADAUGA IN COS ✓** **VEZI COȘUL**

- Alimentare plite: 400V.
- Putere plite: 4 x 2,6 kW.
- Alimentare cuptor: 230V.
- Putere cuptor: 3,13 kW.
- Capacitate cuptor: 4 tăvi GN 1/1 (adâncime 65 mm).
- Temperatura de lucru: 50-400°C.

- **Materiale:** Oțel inoxidabil AISI 304 și fontă.
- **Dimensiuni:** 800 x 730 x 900 mm.
- **Greutate:** 85 kg.
- **Fabricată în Cehia.**

PRODUS

×



Masina gatit electrica 4 plite rotunde cu cuptor GN1/1 SPT780-11E
COD PRODUS: RG117260150

Cod cupon

APLICĂ CUPONUL

TOTAL COȘ

14.279,69 lei (inclusiv TVA)

LIVRARE

- Taxa De Livrare (Gratuit)
 Prin Curierat

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

gril electric (funcționare neverificată)

https://direca.ro/shop/grill-fry-top-electric-neted-560x770-mm-cu-suport/?_gl=1*1idmyvy*_up*MQ..&gclid=EAlaIqobChMIyfnzb-okQMVy66DBx3oWS MEAAYAiAAEgJLEvD BwE



Grill Fry-top electric neted 560x770 mm cu suport FTH780E

Cod produs: RG117110098

★★★★★ (Nu există recenzii până acum.)

9.987,43 lei fără TVA (12.084,79 lei cu TVA)

Afișează prețul în euro / lei cu butonul de mai sus
Brand: RM Gastro

- 1 + **ADAUGA IN COS**

- Alimentare: 400V
- Putere: 9 kW
- Suprafață de frigere: netedă, din oțel inoxidabil, dimensiuni 560x770 mm, grosime 12 mm
- Temperatură reglabilă: 50-300°C
- Dimensiuni exterioare: 800x730x900 mm
- Greutate: 88,5 kg
- Accesorii: suport inclus, sertar colector de grăsimi (2,5 litri)
- Fabricat în: Cehia

♡ ADAUGA IN WISHLIST

PRODUS



Grill Fry-top electric neted 560x770 mm cu suport FTH780E

COD PRODUS: RG117110098

- 1 +

12.084,79 lei (inclusiv TVA)

Total coș:

12.084,79 lei (inclusiv TVA)

Livrare



Taxa De Livrare (Gratuit)

Prin Curierat

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

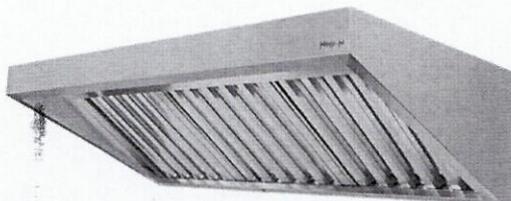
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

hotă

https://direca.ro/shop/hota-de-perete-din-inox-cu-separator-de-grasimi-150x100x50-cm/?_gl=1*hqdzv8*_up*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIyfnzb-okQMVy66DBx3oWS_MEAAYAiAAEgJLEvD_BwE

✓ „Hota de perete din inox cu separator de grasimi 150x100x50 cm” a fost adăugat în coșul tău.

-20%



Hota de perete din inox cu separator de grasimi 150x100x50 cm

Cod produs: MMMTPO05841

★★★★★ (Nu există recenzii până acum.)

2.754,69 lei **2.203,75 lei** fără TVA (2.666,54 lei cu TVA)

Afișează prețul în euro / lei cu butonul de mai sus

Brand: MM

- 1 + **ADAUGA IN COS ✓** **VEZI COȘUL**

- Dimensiuni: 150x100x50 cm
- Material: oțel inoxidabil
- Tip: înclinat, perete
- Separator de grasimi incorporat pentru menținerea igienei
- Rezistența la coroziune și uzura zilnică
- Ușor de curățat, sigur pentru contactul cu alimentele
- Performanță ridicată în eliminarea aburului, mirosurilor și grasimilor

LIVRARE

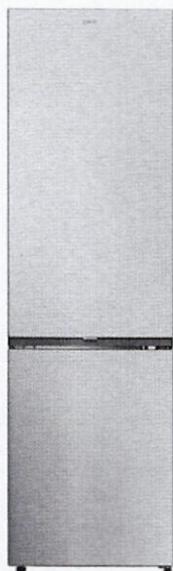
Taxa De Livrare (Gratuit)
 Prin Curierat

frigider inox

<https://altex.ro/combina-frigorifica-candy-ecn4cqtex206-total-no-frost-409-l-h-205-cm-clasa-e-wi-fi-inox/cpd/CBFECN4CQTEX206/>

Combina frigorifica CANDY ECN4CQTEX206, Total No Frost, 409 l, H 205 cm, Clasa E, Wi-Fi, inox

★★★★★ 5.00 din 5 (3 recenzii)



2.499,90 lei

In rate, de la 74 lei/luna. [Detalii](#)

✦ in stoc

Livrare estimată în BUCUREȘTI pe 11 decembrie

Cost de transport: începând de la 100 lei

Adauga in cos

Verifica stocul din magazin, pentru ridicare imediată, gratuit.
 alege un magazin favorit

[Vezi stocul in magazine](#)

Beneficii

Voucher Rabla 150 lei

Adauga servicii

Adauga extra garantie

1 an - 200,00 lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Pasul urmatoar

Sumar comanda

Produse	2.499,90 lei
Taxa livrare cu 2 oameni	100,00 lei
Total	2.599,90 lei

mașină de spălat rufe

https://www.itgalaxy.ro/masini-de-spalat-rufe/candy/ro14146dwmct-1-s-rufe-rapido-14-kg-1400-rpm-clasa-a-wi-fi-bluetooth-motor-inverter-quick-clean-steam-alb-585329/?ref=compari&utm_source=compari&utm_medium=pricegrabbers&utm_campaign=Masini+d e+spalat+rufe&utm_content=Candy&utm_term=RO14146DWMCT%2F1-S+Rufe+Rapido+14+kg+1400+RPM+Clasa+A+Wi-Fi+Bluetooth+Motor+Inverter+Quick+%26+Clean+Steam+Alb

Masina Spalat Candy RO14146DWMCT/1-S Rufe Rapido 14 kg 1400 RPM Clasa A Wi-Fi Bluetooth Motor Inverter Quick & Clean Steam Alb



30% REDUCERE

2.375,99 lei
1.889,99 lei

Reducere: 486,00 lei

 bank Alege finantarea de la tbi bank

Alege prelungire garantie:
Alege

Timp estimat de livrare: **3 zile**

Garantie: 60 luni

Adauga in cos

Promotie valabila in perioada 04.12.2025 - 31.12.2025. [Vezi toate produsele din promotie](#)

Cheltuieli de expeditie si manipulare Fan Courier 175,99 lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

congelator

<https://altex.ro/congelator-vortex-vf24nwh01m-no-frost-238-l-h-172-cm-clasa-e-alb/cpd/CGLVF24NWH01M/>

Congelator VORTEX VF24NWH01M, No Frost, 238 l, H 172 cm, Clasa E, alb

★★★★★ 4.50 din 5 (6 recenzii)



1.799,90 lei

+ in stoc

In rate, de la 54 lei/luna. [Detalii](#)

Livrare estimata in BUCURESTI pe 11 decembrie

Cost de transport: incepand de la 55 lei

Adauga in cos

Verifica stocul din magazin, pentru ridicare imediata, gratuit.
alege un magazin favorit

Vezi stocul in magazine

Beneficii

Voucher Rabla 150 lei

Adauga servicii

Congelator VORTEX VF24NWH01M, No Frost, 238 l, H 172 cm, Clasa E, alb

Taxa livrare cu 2 oameni

140,00 lei

ladă frigorifică

<https://altex.ro/lada-frigorifica-vortex-vcf51swh01m-508-l-h-86-cm-clasa-e-alb/cpd/LZFCVF51SWH01M/>

Lada frigorifica VORTEX VCF51SWH01M, 508 l, H 86 cm, Clasa E, alb

★★★★★ 4.67 din 5 (3 recenzii)



1.999,90 lei

+ in stoc

In rate, de la 60 lei/luna. [Detalii](#)

Livrare estimata in BUCURESTI pe 11 decembrie

Cost de transport: incepand de la 55 lei

Adauga in cos

Verifica stocul din magazin, pentru ridicare imediata, gratuit.
alege un magazin favorit

Vezi stocul in magazine

Beneficii

Voucher Rabla 150 lei

Poate fi utilizata atat in modul de congelare, cat si ca frigider, oferind flexibilitate maxima in functie de nevoi.

Taxa livrare cu 2 oameni

140,00 lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Cos de cumparaturi

După plasarea comenzii veti fi contactat de un reprezentant de vanzari pentru a stabili toate detaliile cu privire la produsele comandate si la livrarea acestora!

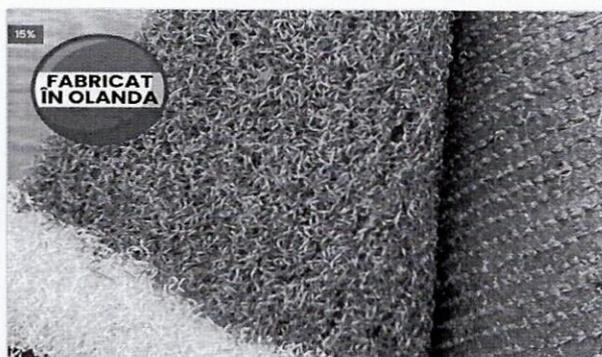
		Produs	Preț	Cantitate	Sub-total
X		FI-GS Centrală termică pe combustibil solid cu gazeificare 60 KW	24,800.00 lei	1	24,800.00 lei
					Actualizează cosul

Total coș

Sub-total	24,800.00 lei
Total	24,800.00 lei

cover sintetic teren 618 mp

<https://mystorage.ro/produs/altele-fc/gazon-artificial-sintetic-la-metru-pentru-teren-sportiv/>



Gazon artificial / sintetic sportiv

~~65.00 lei~~ 55.25 lei

- Prezintă un aspect foarte natural
- Calitate superioară
- Prețul este de 65 lei / mp

1 ▾

[Add to cart](#)



Category: Pardoseli

Tags: gazon, HIT

Distribuie: [f](#) [t](#) [in](#)

Gazon artificial / sintetic, la metru, pentru teren sportiv

Cauți un gazon cu aspect natural și îngrijit, dar suficient de rezistent pentru a fi aplicat pe suprafața unor terenuri de fotbal, tenis sau alte sporturi dinamice? Ei bine, avem soluția perfectă pentru tine! Acum, la My Storage ai posibilitatea de a achiziționa gazon de calitate 1, la cel mai avantajos preț. Desigur, pe lângă aspectul său realist, un gazon trebuie să mai îndeplinească o caracteristică foarte importantă – rezistența. Structura acestui produs îi conferă o durabilitate pe termen lung, fiind astfel recomandat pentru utilizarea intensă în domeniul sportiv. Pe lângă culoarea vie de verde a acestuia, gazonul dispune de o bandă albă în partea laterală.



Livrare prin flota MyStorage:

Shipping

100.00 lei

<https://www.mobilier.ro/birouri/birou-comfivo-401-alb.html>



♡ **Birou Comfivo 401 (Alb)**
Codul produsului: 557371
★★★★★ | 22 recenzii

1.205 Lei | Plata în rate bank

Livrare gratuită în toată România
Termenul de livrare pentru acest produs este de aproximativ 7 zile lucrătoare

- Livrare gratuită
- Retur gratuit
- Nu este necesară plata în avans
- 365 de zile garanție de returnare a banilor
- Cel mai bun preț garantat
- 1 comandă = 1 copac

https://www.quickshop.ro/boiler-electric-motan-80-litri-be80l2kw-s-at80-w20vs-a-panou-comanda-lcd-apa-calda-rapid-p12791?gad_source=1&gad_campaignid=23329820579&gbraid=0AAAAAD3nULQ9GSWvd4QyFI7n-LMk8VrzS&gclid=Cj0KQCQiA6NTJBhDEARIsAB7QHD2iuKhTbG-CDTOh4cOK60Xni1qIp3xYHyrPLSoppM_yJYo114peOZAaArvAEALw_wcB

Boiler electric Motan 80 litri BE80L2KW-S AT80-W20VS(A), panou comanda LCD, apa caldă rapid



★★★★★ Adauga un review

953.00 lei cu TVA / buc

Vezi istoric pret

In stoc

Comanda in urmatoarele 8 ore 26 minute 33 secunde si produsul pleaca prin curier Luni, 08 Decembrie.

Cod produs	PM501092
Producator	Motan
Cost transport	-- Alege judetul
Optiuni de plata	multiple, vezi detalii
Optiuni retur	14 zile, vezi detalii
Call center	0765277006

https://www.kaiserkraft.ro/cuier-de-perete-eurokraft-pro-cu-suport-pentru-palarii-19-carlige-pentru-haine-fara-umerase/v/756719/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=PM_PLA-all-products&utm_content=&utm_term=&infinity=ict2~net~gaw~cmp~PM_PLA-all-products~ag~ar~kw~mt~&gad_source=1&gad_campaignid=23176297592&gbraid=0AAAAACdYWBSPBrTjZWY3mhnDjPLN_3dib&gclid=Cj0KQCQiA6NTJBhDEARIsAB7QHD1r6YPYMXlafvZfQZnTxyiEowhuULnbMrI00KMH1IKGeMr5GnOJ-BYaArwgEALw_wcB



Nr.: 756719 49
Cuier de perete – eurokraft pro
cu suport pentru pălării, 19 cărlige pentru haine, fără umerase argintiu

- Picioare și cadru din oțel vopsit în câmp electrostatic. Profiluri din aluminiu, argintiu eloxat
- Cu suport pentru pălării și 19 cărlige pentru paltoane
- Înălțime de montaj recomandată 1700 mm de la bază până la cantul superior al suportului pentru pălării

+ Mai mult

Promotie

940,00 lei

Preț / buc. (fără TVA)

1

Termen de livrare: 1 săptămână

Promotie

Încălzitor electric gratuit* cu coman



COZY25

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

https://www.tamos.ro/dulap-depozitare-haine-linea-90-a52-h200-2u2s-bu-vizon.html?tspid=4687&utm_term=&utm_campaign=bc+%F0%9F%93%88+OA&utm_source=adwords&utm_medium=ppc&hsa_acc=1870436790&hsa_cam=18280065974&hsa_grp=&hsa_ad=&hsa_src=x&hsa_tgt=&hsa_kw=&hsa_mt=&hsa_net=adwords&hsa_ver=3&gad_source=1&gad_campaignid=17414731104&gbraid=0AAAAADpuJ2_EL_vZBYk7Pn7H8w9Eajlw7&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD2sa0Wc-f-eyTYt-QVj4fnb3CmzM7tBWfyjVK3vJXe1kpZDFYz_21YaAoFaEALw_wcB

Tamos / DULAPURI / Dulapuri depozitare clasice / Dulap depozitare haine LINEA 90, A52, H200, 2U2S BU, Vizon

Dulap depozitare haine LINEA 90, A52, H200, 2U2S BU, Vizon

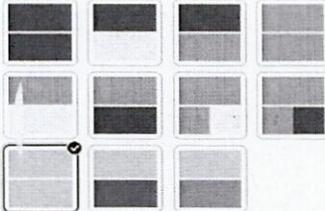
☆☆☆☆☆ Scrie o recenzie

COD: DH.LU

Gratuit Configurabil Configurator



Decor: Vizon



Lungime: 90 cm

PRP: 1.103⁰⁰ Lei
848⁰⁰ Lei
 In stoc
 adaugă
 Livrare grat
 Garantie pr

[https://www.emag.ro/televizor-smart-qled-tcl-126-cm-android-full-hd-negru-50v5c/pd/D941543BM/?cmpid=147999&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=\(RO:Whoop!\)_3P-Y_%3e%3eTelevizoare%20and%20accesorii&utm_content=79559817074&gad_source=1&gad_campaignid=2078923867&gbraid=0AAAAACvmxQh7WKEWZzLLXg28wc5h-rDO8&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD2CFqXh91dsriAPRHhKH83hNiEYFDhP-aeb_Be-Fz9YOxie2pWDLVkaAnC7EALw_wcB](https://www.emag.ro/televizor-smart-qled-tcl-126-cm-android-full-hd-negru-50v5c/pd/D941543BM/?cmpid=147999&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=(RO:Whoop!)_3P-Y_%3e%3eTelevizoare%20and%20accesorii&utm_content=79559817074&gad_source=1&gad_campaignid=2078923867&gbraid=0AAAAACvmxQh7WKEWZzLLXg28wc5h-rDO8&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD2CFqXh91dsriAPRHhKH83hNiEYFDhP-aeb_Be-Fz9YOxie2pWDLVkaAnC7EALw_wcB)

Y %3e Televizoare and accesorii&utm_content=79559817074&gad_source=1&gad_campaignid=2078923867&gbraid=0AAAAACvmxQh7WKEWZzLLXg28wc5h-

rDO8&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD2CFqXh91dsriAPRHhKH83hNiEYFDhP-aeb Be-Fz9YOxie2pWDLVkaAnC7EALw_wcB

Televizor Smart QLED TCL 50V5C, 126 cm, Android, Full HD, Negru



★★★★★ 5.00 (1 review)
 100% clienti eMAG recomanda produsul
 Estimat livrare in: Mures (Targu-Mures)
 Livrare prin curier:
 Livrare standard
 Miercuri, 10 Dec. - Vineri, 12 Dec.
 49⁹⁹ Lei
 Informatii:
 ✓ Deschiderea coletului la livrare
 ✓ 14 zile drept de retur
 ✓ Garantie inclusa: [detalii](#)
 • Persoane fizice: 24 luni extinde

1.175³⁹ Lei
 Vândut și livrat de: evomag 4.5
 in stoc
 Adaugă și:
 Serviciu de montaj TV pe sup

HDMI x 2 USB x 1 OPTICAL
 CABLE SATELLITE AV INPUT HEADPHONE CI SLOT

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

https://www.profipacking.ro/ustensile-cofetarie/blat-de-lucru-antiaderent-60x40cm-9260261.html?gad_source=1&gad_campaignid=20743480963&gbraid=0AAAAADGnAgCWUFRdXfltirvks eX6nh9D&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD3MdfSIPAKbbiwOINdRbMLO7ctdRp3noOXiq_9lo4KssX3EtaBCZ6gaAuvIEALw_wcB

Blat de lucru antiaderent 60x40cm

Opinia cumpărătorilor:



Blat de lucru antiaderent 60x40cm

Share 0 Tweet 0 Pin it 0



197⁷⁵ Lei

Pret / Buc

Pret 197⁷⁵ Lei

Discount 0.00%

Cantitate	Pret / Buc
3 - 5	191.81 Lei (-3.00%)
6 - 9	187.85 Lei (-5.01%)
10 - 15	181.92 Lei (-8.01%)
16 - 21	177.96 Lei (-10.01%)
22 - 27	174.01 Lei (-12.01%)
28 +	169.08 Lei (-15.00%)

<https://www.hendi.ro/masa-de-lucru-profesioana-din-inox-pentru-perete-cu-polita-hendi-1400x700x-h-850->

[mm?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BHendi%20RO%5D%20PM_CSS%20Google%20%3E%20BEST&utm_id=21516284080&utm_term=&utm_content=&utm_source_platform=Goo gle+Ads&gad_source=1&gad_campaignid=21516285814&gbraid=0AAAAAC0tY7LYCbS9gw8WQ3wp-XDmX_ff&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD0eeWSmOCNXCWcC1AmrS-ethlqtYdE2ZVSaC OSDiHkMjRvq6lHBjwaAg6_EALw_wcB](https://www.hendi.ro/masa-de-lucru-profesioana-din-inox-pentru-perete-cu-polita-hendi-1400x700x-h-850-mm?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BHendi%20RO%5D%20PM_CSS%20Google%20%3E%20BEST&utm_id=21516284080&utm_term=&utm_content=&utm_source_platform=Goo gle+Ads&gad_source=1&gad_campaignid=21516285814&gbraid=0AAAAAC0tY7LYCbS9gw8WQ3wp-XDmX_ff&gclid=Cj0KCQjA6NTJBhDEARIsAB7QHD0eeWSmOCNXCWcC1AmrS-ethlqtYdE2ZVSaC OSDiHkMjRvq6lHBjwaAg6_EALw_wcB)

Masa de lucru Hendi din inox, pentru perete, cu polita, 1400x700x850(h) mm

Cod Produs : 812747

Adauga in Wishlist Share

PROMO

-4%

Detalii produs

Masa de lucru Hendi din inox, pentru perete, cu polita, 1400x700x850(h) mm

Highlights

- ✓ O masă de lucru multifuncțională cu un blat de lucru umplut cu o placă laminată
- ✓ Raftul inferior suplimentar mărește zona de depozitare a mesei și susține întreaga structură
- ✓ Datorită structurii sale cu șurub, masa este perfectă pentru unitățile de catering care au nevoie adesea de transportarea meselor



Pret-vechi: 2.057.00Lei

Pret **1.974.72** Lei × 1

Lei/Bucata

Bucata

Total 1974.72 Lei

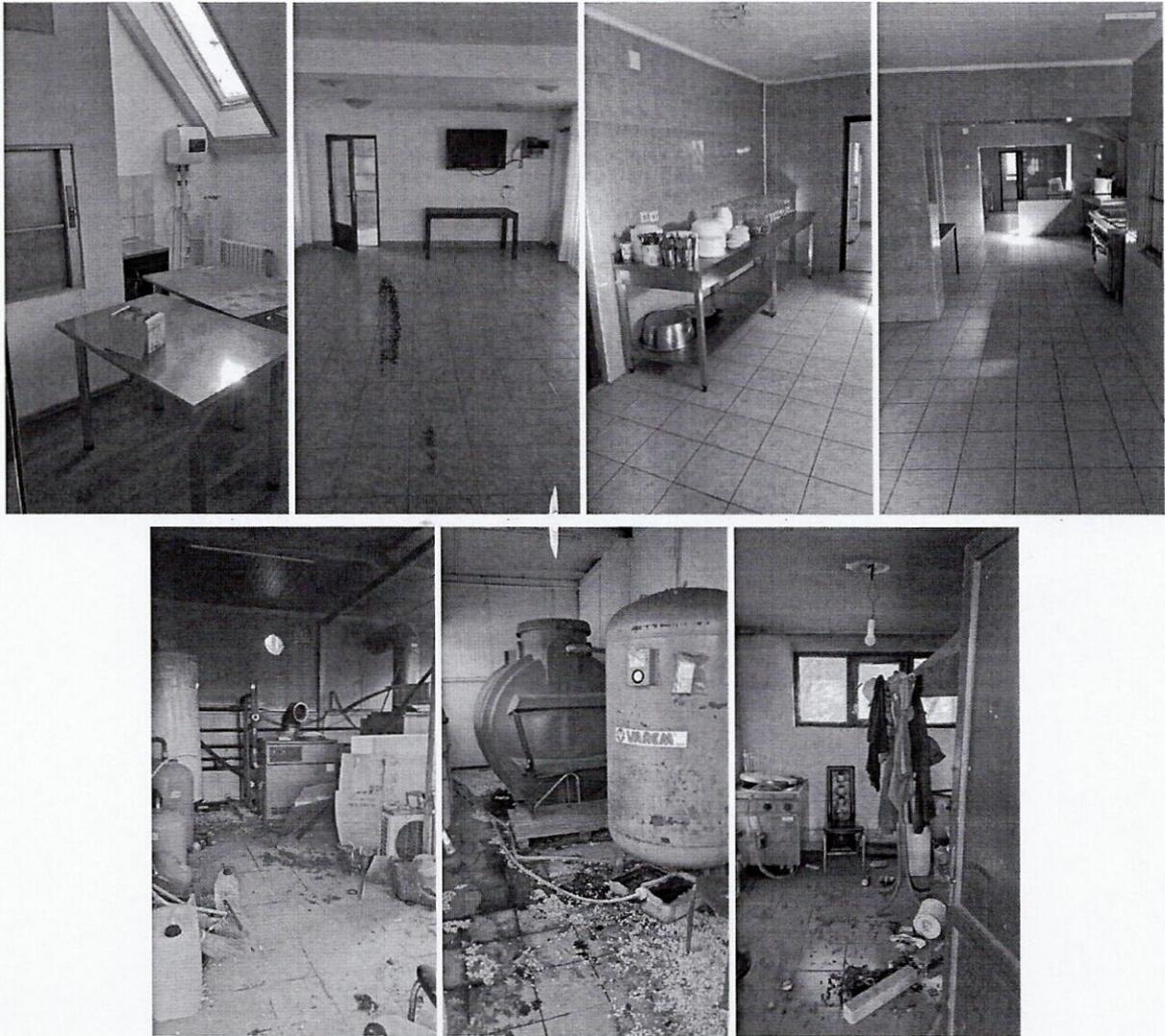
Economisești: 82.28 Lei

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

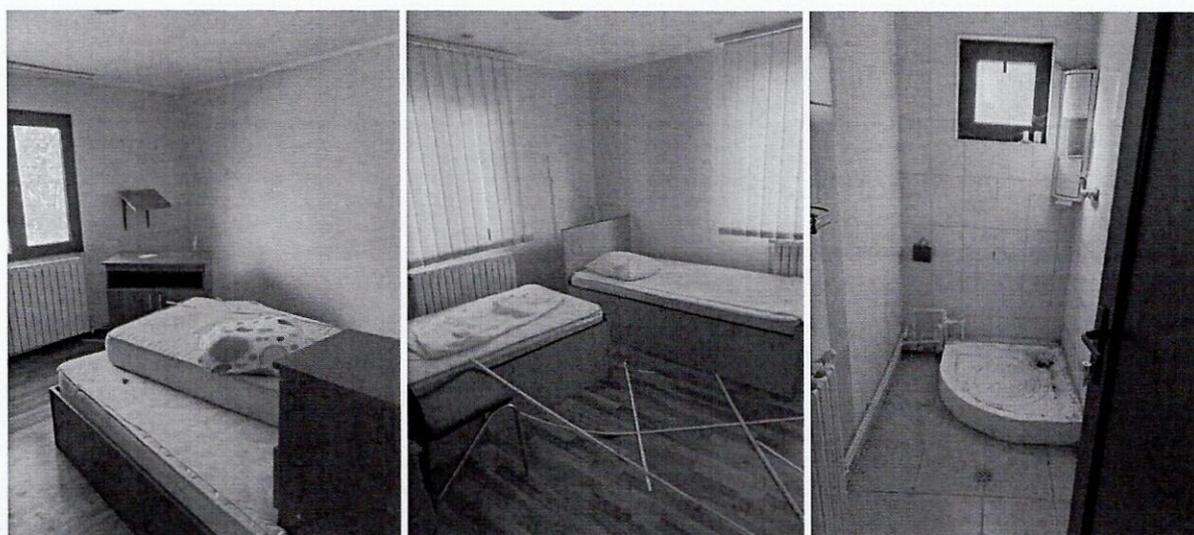
Anexa 3 – Fotografii relevante



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

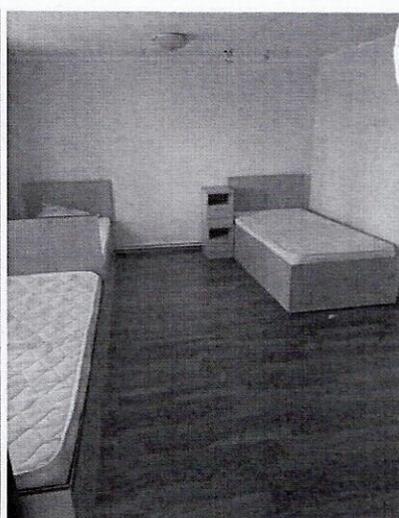
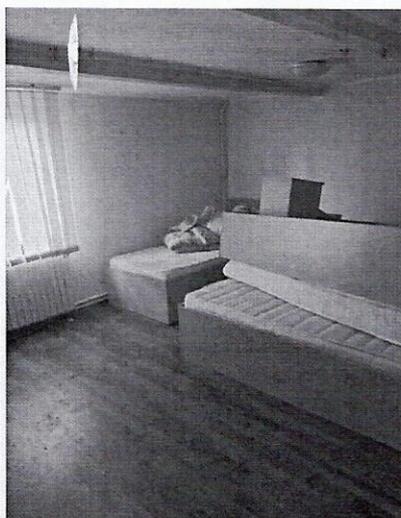
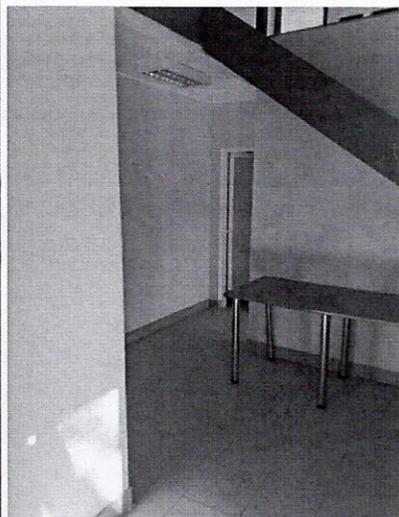
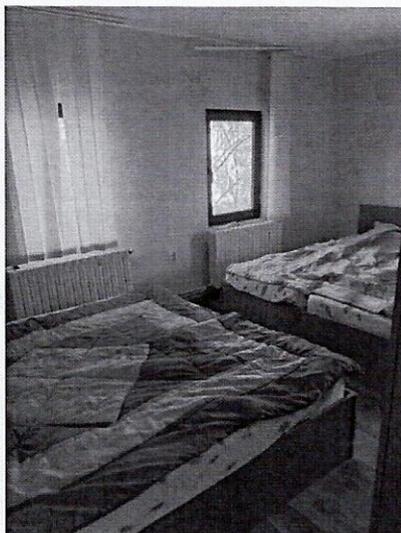
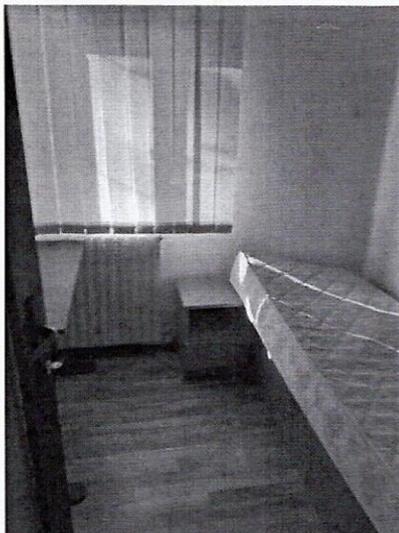
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

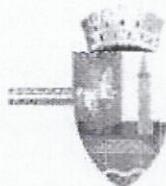
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.126.181/18.11.2025

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

**Strada Egalității, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28
Galați**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea spațiilor – clădire și teren a obiectivului Tabăra Stejarul – Pădurea Bălănoaia, a mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar, pe care le anexăm alăturat, precum și planul Tabăra Stejarul – Pădurea Bălănoaia.

PRIMAR
VANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

PROCES VERBAL PREDARE - PRIMIRE
Încheiat astăzi 30.04.2025

- I. **Municipiul Giurgiu**, cu sediul în Giurgiu, b-dul București, nr.49-51, cod fiscal R4852455, reprezentat prin primar Anghelescu Adrian,
- și
- II. **Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.** – în reorganizare, cu sediul în str.Unirii, nr.6, reprezentată de Duca Marius, având funcția de administrator special,
- Având în vedere DISPOZIȚIA nr. 212/25.04.2025 privind constituirea Comisiei de predare – primire a imobilului – Complex Tabăra Stejarului – Bălănoaia și a dotărilor aferente precum și adresa nr.2428/03.04.2025 transmisă de societatea GSL S.A. au fost predate următoarele active:
- 1) **Unitate de alimentație Publică: C1 – s.c. la sol 255 mp, nr.cadastru 31094-C1(fără acte)**
 Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestui activ care se prezintă într-o stare relativ bună, cu mobilier în stare bună, instalație electrică existentă (nu s-a putut verifica în totalitate funcționarea acesteia), instalație sanitară (nu s-a putut verifica funcționarea acesteia), grupuri sanitare cu dotările aferente în stare bună.
 - 2) **Clădire asigurare utilități: C2 – s.c. la sol 65 mp., nr. Cadastral 31094-C2(fără acte)**
 Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestui activ care este parțial de gradat, lipsă geam termopan.
 - 3) **Terenuri de sport(teren minifotbal și teren tenis)**
 - 4) **Unitățile de cazare (cabane lemn)**
 - C8 –s.c. la sol 57 mp., nr. Cadastral 31094-C8(fără acte)
 - C10 –s.c. la sol 46 mp., nr. Cadastral 31094-C10(fără acte)
 - C11 –s.c. la sol 60 mp., nr. Cadastral 31094-C11(fără acte)
 Reprezentanții părților au efectuat inspectarea acestor active atât la exterior cât și la interior.
 - 5) **Clădire cu scop administrativ – C6 – s.c. la sol 28 mp., nr. Cadastral 31094-C6**
 Conform amplasamentului din extrasul de carte funciară și identificarea obiectului în teren, acesta are o suprafață construită la sol de 11 mp (3,55 x 3,10) m
 - 6) **Construcții anexa: C3 –s.c. la sol 11 mp., nr. Cadastral 31094-C3(fără acte)**
 C4 –s.c. la sol 7 mp., nr. Cadastral 31094-C4(fără acte)
 C5 –s.c. la sol 12 mp., nr. Cadastral 31094-C5(fără acte)
 C7 –s.c. la sol 14 mp., nr. Cadastral 31094-C7(fără acte)
 C9 –s.c. la sol 10 mp., nr. Cadastral 31094-C9(fără acte)
- Conform amplasamentelor din extrasul de carte funciară și identificarea activelor în teren părțile au constatat următoarele: - C3 are o suprafață construită la sol de 6,44 mp (2,8 x2,3) m;
 - C4,C5,C7,C9- nu există efectiv în teren
- 7) **Împrejmuire incintă complex**
 - 8) **Teren în suprafață de 10.000 mp –înscris în cartea funciară nr.31094 Frătești(nr.CF vechi:525/N, nr.cadastral vechi:1135**
 - 9) **Bazinul de înot(piscina) –echipamentele și funcționarea instalațiilor de pompare și filtrare aferente nu au putut fi verificate tehnic.**
 - 10) **Lista obiectelor de inventar și mijloacelor fixe asociate activelor de mai sus:**
Obiecte de inventar:
 - birou funcționar – 2 buc
 - blat polietilenă – 2 buc
 - boiler electric 80 litri – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)

- butuc de tranșare carne – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- cărucior – 2 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- chiuvetă cu picurător – 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- chiuvetă dublă - 1 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- cuier perete 100 x 130 – 5 buc (bucătăria unității de alimentație publică)
- dulap garderobă – 3 buc
- dulap haine bărbați – 3 buc
- dulap haine femei – 3 buc
- dulap magazie 85 x 85 x 55 - 5 buc
- jaluzele verticale -- 1 mp
- LCD TV 50 cm – 1 buc depozitat în garderoba restaurantului - nu s-a putut verifica funcționarea acestuia
- masă 100 x 70 x 75 – 4 buc
- masă 150 x 70 x 75 – 10 buc (3 buc. bune / 7 buc. deteriorate)
- masă inox cu poartă inferioară – 3 buc (în bucătăria unității)
- masă neutră inox – 1 buc (bucătăria unității)
- panou compartimentare restaurant et.1) – 2 buc
- rastei cu 4 etajere – 2 buc
- ruloari ferest e – 16 buc
- suport gril -1buc (bucătăria unității)
- tubulatură bucătărie 1 buc (bucătăria unității)
- etajeră de perete – 2 buc
- fileu tenis – 1 buc
- plasă handbal – 2 buc
- poartă handbal – 2 buc
- scaun cadru metalic – 1 buc
- scrumieră rotundă srl – 6 buc
- stâlpi tenis – 4 buc

Obiectele de inventar sus menționate se prezintă în stare bună, însă nu s-a putut verifica funcționarea lor (acolo unde este cazul).

PRECIZARE: obiectele de inventar identificate în bucătăria unității de alimentație publică nu pot fi folosite în prezent pentru prepararea hranei întrucât nu sunt racordate la utilități și nu se cunoaște dacă sunt în stare de funcționare.

Mijloace fixe

- grup electrogen trifazat – 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat lângă piscină, adiacent gardului de împrejurire teren
- lift materiale 100 kg (alimente) - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat în restaurantul unității de alimentație publică
- plasmă TV FULL HD Panasonic - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, este amplasat pe pereții restaurantului de la parter
- LCD FULL HD 119 cm - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, depozitat în garderoba restaurantului
- Plasmă TV FULL HD Panasonic - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, depozitat în garderoba restaurantului
- aragaz cu cuptor - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică fiind într-o stare de degradare avansată
- gril electric - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- frigider inox - 1 buc, lipsă rafturi și nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia.

- mașină de spălat rufe - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasată în bucătăria unității de alimentație publică
- congelator - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- ladă frigorifică - 1 buc, nu s-a putut verifica starea de funcționare a acestuia, amplasat în bucătăria unității de alimentație publică
- centrală termică Termofarc – FIGS 603
- covor sintetic teren 618 mp(teren cu piciorul și tenis) – 1buc în cele 2 locații alăturate, prezintă un grad ridicat de deteriorare și vegetație crescută
- unitățile de cazare (cabane lemn): C8, C10, C11, starea acestora la exterior este parțial degradată(pereți exteriori la nivelul soclului, balcoane degradate și unele rupte). La interior s-a observat că cele 3 cabane au dotările corespunzătoare pentru funcționare, însă nu s-a putut verifica starea de funcționare a rețelei de alimentare cu energie electrică și apă, aferente.Cabanele nu au avut o listă de inventar.
- clădirea cu scop administrativ C6, servește ca și cabină de pază pentru personalul care asigură paza Complexului Tabăra Stejarul – Bălănoaia.Starea la exterior a acesteia este bună
- construcții anexe C3 , acest activ este degradat, lipsește ușa , iar în interior sunt depozitate resturi de lemn folosite la confecții din material lemnos;

Am predat,

Am preluat:

Municipiul Giurgiu, – reprezentanți:

Societatea Giurgiu Servicii Locale S.A.,

Ștefan Marius

reprezentanți:

Bălan Rodica

Mitran Mirel Cătălin

Ivan Cătălin

Stăncuț Nicolae Gabriel

Primaria Municipiului Giurgiu
 CUI 4852455
 2022

FISA GESTIUNEA TABARA STEJARUL

perioada 01.01.2022 - 31.12.2022

Cod	Denumire	SOLD INITIAL		INTRARI		IESIRI		SOLD FINAL		Pret Unitar	Unitate masura
		Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare		
02782	BIROU FUNCTIONAR	1	550,00					1,00	550,00	550,00	BUC
02781	BIROU FUNCTIONAR	1	549,99					1,00	549,99	549,99	BUC
02611	BLAT POLIETILENA	1	97,54					1,00	97,54	97,54	BUC
02603	BLAT POLIETILENA	1	250,83					1,00	250,83	250,83	BUC
04232	BOILER ELECTRIC 80L BERO	1	434,00					1,00	434,00	434,00	BUC
02613	BUTUC DE TRANSARE CARNE	1	403,40					1,00	403,40	403,40	BUC
02609	CARUCIOR	2	1.060,02					2,00	1.060,02	530,01	BUC
02608	CHIVETA CU PICURATOR	1	680,37					1,00	680,37	680,37	BUC
02606	CHIVETA DUBLA	1	827,24					1,00	827,24	827,24	BUC
02877	CUIER PERETE 100X130	5	2.100,00					5,00	2.100,00	420,00	BUC
02779	DULAP GARDEROBA	7	4.340,00					7,00	4.340,00	620,00	BUC
02780	DULAP GARDEROBA	1	620,02					1,00	620,02	620,02	BUC
02777	DULAP HAINE B	2	1.440,00					2,00	1.440,00	720,00	BUC
02778	DULAP HAINE B	1	719,99					1,00	719,99	719,99	BUC
02776	DULAP HAINE F	1	719,99					1,00	719,99	719,99	BUC

FISA GESTIUNEA TABARA STEJARUL

perioada 01.01.2022 - 31.12.2022

Pagina 1 din 3

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Descriere	SOLD INITIAL		INTRARI		IESIRI		SOLD FINAL		Pret Unitar	Unitate masura
	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare		
DULAP MAGAZE 190X90X55	2	1.440,00					2,00	1.440,00	720,00	BUC
DULAP MAGAZE 190X90X55	4	3.040,00					4,00	3.040,00	760,00	BUC
DULAP MAGAZE 190X90X55	1	760,03					1,00	760,03	760,03	BUC
DULAP MAGAZE 85X85X55	1	424,99					1,00	424,99	424,99	BUC
DULAP MAGAZE 85X85X55	3	1.275,00					3,00	1.275,00	425,00	BUC
DULAP MAGAZE 95X85X55	3	1.320,00					3,00	1.320,00	440,00	BUC
DULAP MAGAZE 95X85X55	1	440,01					1,00	440,01	440,01	BUC
ETAJERA DE PERETE	1	520,20					1,00	520,20	520,20	BUC
ETAJERA DE PERETE	1	202,30					1,00	202,30	202,30	BUC
FILEU TENIS	0	0,00	2,00	1.840,02			2,00	1.840,02	920,01	BUC
ALUZELE VERTICALE	1	56,77					1,00	56,77	56,77	MP
LCD TV 50 CM	1	1.104,91					1,00	1.104,91	1.104,91	BUC
MASA 100X70X75	5	2.774,95					5,00	2.774,95	554,99	BUC
MASA 150X70X75	10	7.690,00					10,00	7.690,00	769,00	BUC
MASA DE LUCRU CU POUTA INFE	1	1.445,00					1,00	1.445,00	1.445,00	BUC
MASA INOX CU POUTA INFERIOA	3	4.013,01					3,00	4.013,01	1.337,67	BUC
MASA INOX CU POUTA INFERIOA	1	1.551,33					1,00	1.551,33	1.551,33	BUC
MASA NEUTRA CU POUTA	1	699,64					1,00	699,64	699,64	BUC
MASA NEUTRA INOX	1	1.324,60					1,00	1.324,60	1.324,60	BUC
MASA NEUTRA INOX	1	520,22					1,00	520,22	520,22	BUC
PANOU COMPARTIMENTARE	2	2.866,66					2,00	2.866,66	1.433,33	BUC

perioada 01.01.2022 - 31.12.2022

FISA GESTIUNEA TABARA STEJARUL

Pagina 2 din 3

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Denumire	SOLD INITIAL		INTRARI		IESIRI		SOLD FINAL		Pret Unitar	Unitate masura
	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare	Cant	Valoare		
MOU COMPARTIMENTARE	1	1.433,34					1,00	1.433,34	1.433,34	BUC
PLASE HANDBAL	0	0,00	2,00	555,98			2,00	555,98	277,99	BUC
007 POARTA HANDBAL	0	0,00	2,00	3.574,00			2,00	3.574,00	1.787,00	BUC
02601 RASTEL CU 4 ETAJERE	2	2.774,40					2,00	2.774,40	1.387,20	BUC
02874 RULOU	1	192,14					1,00	192,14	192,14	BUC
02873 RULOU	15	2.882,40					15,00	2.882,40	192,16	BUC
02774 SCAUNE CADRU METALIC	1	200,82					1,00	200,82	200,82	BUC
02808 SCRUMIERA ROTUNDA INOX SRH	6	1.110,00					6,00	1.110,00	185,00	BUC
03073 STALPI TENIS	0	0,00	4,00	3.992,00			4,00	3.992,00	998,00	BUC
02598 SUPORT GRILL	1	1.393,43					1,00	1.393,43	1.393,43	BUC
02604 TUBULATURA	1	1.075,15					1,00	1.075,15	1.075,15	BUC
TOTAL		59.324,69		9.962,00				69.286,69		

Verificat 22.10.2022

perioada 01.01.2022 - 31.12.2022

FISA GESTIUNEA TABARA STEJARUL

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

PMG -AZL Magazia		LISTA DE INVENTARIERE DATA: 31.12.2022												Obiecte: OBIECTE DE INVENTAR COMPLEX STEJARUL Loc de depozitare			Pagina 1	
Nr crt	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. inventar	U/M	CANTITATI				Pret unitar	Valoarea Contabila			Diferente		Valoarea Inv	DEPRECIEREA			
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus		Plus	Minus	Plus	Minus	Valoarea		Motivul			
0	1 BIROU FUNCTIONAR	2782	buc	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14				
1	2 BIROU FUNCTIONAR	2781	buc	1	1	1	-	550	550	-	-	550	-	-				
2	3 BLAT POLIETILENA	2611	buc	1	1	-	-	549,99	549,99	-	-	549,99	-	-				
3	4 BLAT POLIETILENA	2603	buc	1	1	-	-	97,04	97,04	-	-	97,04	-	-				
4	5 BOILER ELCTRIC 80 LITRI	4232	buc	1	1	-	-	250,83	250,83	-	-	250,83	-	-				
5	6 BUTUC TRANSARE CARNE	2613	buc	1	1	-	-	434	434	-	-	434	-	-				
6	7 CARUCIOR	2609	buc	2	2	-	-	403,4	530,01	-	-	1060,02	-	-				
7	8 CHIUVETA CU PICURATOR	2608	buc	1	1	-	-	680,37	680,37	-	-	680,37	-	-				
8	9 CHIUVETA DUBLA	2606	buc	1	1	-	-	827,24	827,24	-	-	827,24	-	-				
9	10 CUIER PERETE 100X130	2877	buc	5	5	-	-	420,1	2100	-	-	2100	-	-				
10	11 DULAP GARDEROBA	2779	buc	6	6	-	-	620	3720	-	620	3720	-	-				
11	12 DULAP HAINE BARBATI	2778	buc	1	1	-	-	719,99	719,99	-	-	719,99	-	-				
12	13 DULAP HAINE BARBATI	2777	buc	2	2	-	-	720	1440	-	-	1440	-	-				
13	14 DULAP HAINE FEMEI	2776	buc	1	1	-	-	719,99	719,99	-	-	719,99	-	-				
14	15 DULAP HAINE FEMEI	2775	buc	2	2	-	-	720	1440	-	-	1440	-	-				
15	16 DULAP MAGAZIE 190X90X55	2783	buc	4	4	-	-	760	3040	-	-	3040	-	-				
16	17 DULAP MAGAZIE 190X90X55	2784	buc	1	1	-	-	760,03	760,03	-	-	760,03	-	-				
17	18 DULAP MAGAZIE 185X85X55	2788	buc	1	1	-	-	424,99	424,99	-	-	424,99	-	-				
18	19 JALUZELE VERTICALE	2872	MP	1	1	-	-	56,77	56,77	-	-	56,77	-	-				
19	20 LCD TV 50 cm	2880	buc	1	1	-	-	1104,91	1104,91	-	-	1104,91	-	-				
20	21 masa 100x70x75	2794	buc	4	4	-	-	554,99	2219,96	-	-	2219,96	-	-				
21	22 masa 150x70x75	2789	buc	10	10	-	-	769	7690	-	-	7690	-	-				
22	23 masa inox cu polita	2600	buc	3	3	-	-	1337,67	4013,01	-	-	4013,01	-	-				
23	24 masa 100x70x75	2605	buc	1	1	-	-	520,22	520,22	-	-	520,22	-	-				
24	25 panou compartimente	2796	buc	2	2	-	-	1433,33	2866,66	-	-	2866,66	-	-				

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Comisie de inventariere	Comisioane		Gestionar		Titular		Contabilitate	
	Ciociutan Razvan	Trifan Catalina	Alexar	Bordincel Cristian	Dinu Petronela			
2601 DUC	2	2	2	-	-	1387.2	2774.4	
2873 DUC	15	15	15	-	-	192.16	2882.4	
2874 DUC	1	1	1	-	-	192.14	192.14	
2598 DUC	1	1	1	-	-	1393.43	1393.43	
2604 DUC	1	1	1	-	-	1075.15	1075.15	
LEI						44.528,39	44.094,39	
Total								

2774.4 ✓
 2882.4 ✓
 192.14 ✓
 1393.43 ✓
 1075.15 ✓
 44.094,39
 45.169,54 ✓
 0,50
 45.170,04
 434
 403,40
 46.007,44 ✓
 22.107,26 videntific
 620
 557,93
 69.286,69

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

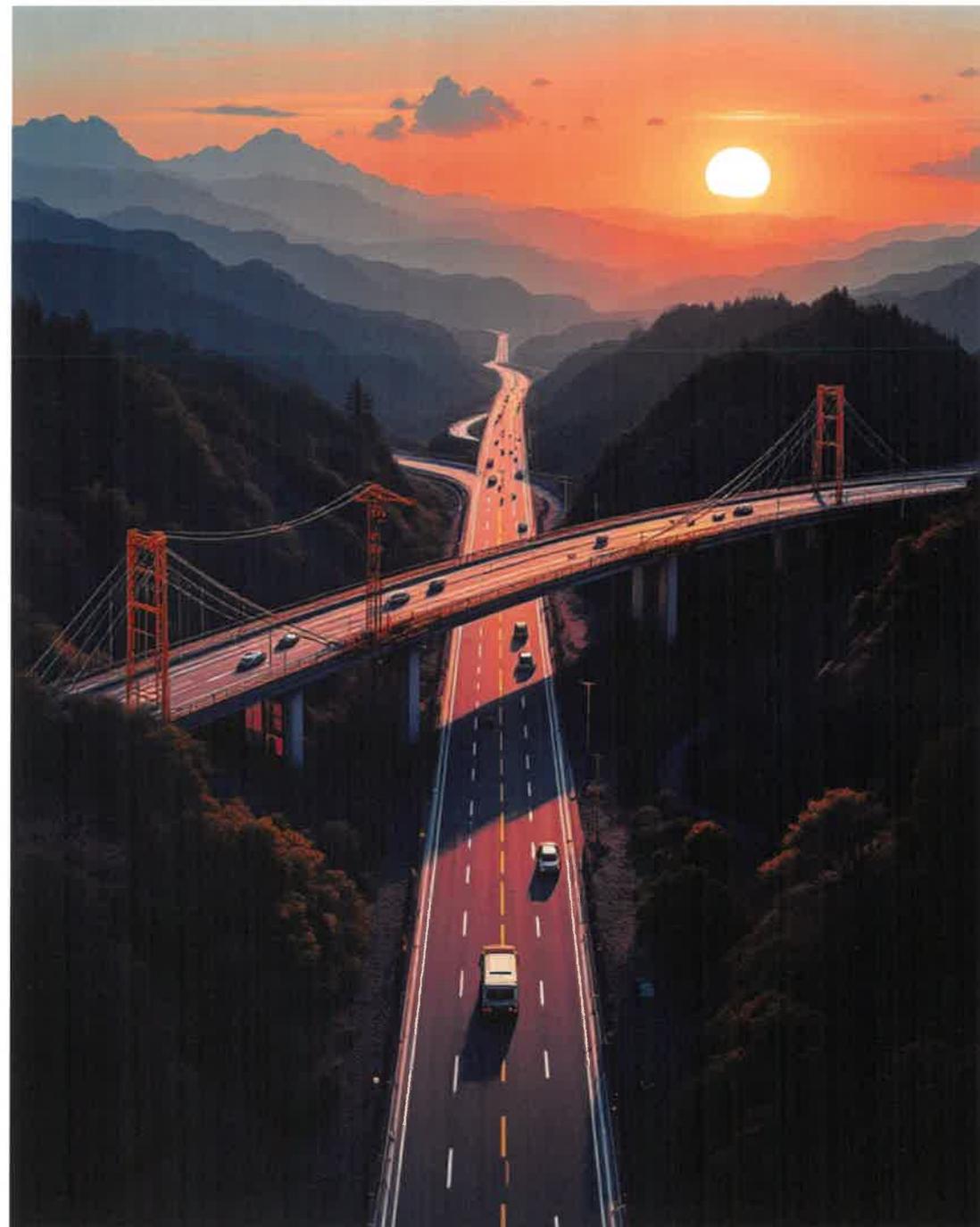
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CORONA 94 CONTRANS S.R.L.

Societatea CORONA 94 CONTRANS.R.L. a fost fondata in anul 1994, cu capital 100% romanesc. Este o societate cu raspundere limitata si asociat unic.

Domeniul de activitate al firmei este axat pe constructii de drumuri si poduri, avand un colectiv de profesionisti cu experienta si reputatie in domeniile in care isi desfasoara activitatea.

Societatea este angajata intr-un proces de dezvoltare dinamica, focalizat pe construirea unui sistem care sa produca, pe termen lung, solutii prompte, adaptate nevoilor clientilor.



Obiectivul nostru

Livrarea proiectelor de înaltă calitate la timp și respectând bugetele stabilite

Obiectivul nostru principal este livrarea proiectelor de înaltă calitate la timp și respectând bugetele stabilite, ghidați de trei principii fundamentale: **pasiune, experiență și ambiție pentru performanță**. Unul dintre cele mai mari avantaje pe care le oferim colaboratorilor noștri este abordarea personalizată a fiecărui proiect.

Fiabilitatea, orientarea către client și inovația sunt pilonii activității noastre zilnice. Prin combinația ideală de calitate și prețuri competitive, reușim să ajungem împreună cu clienții noștri la cele mai eficiente soluții, implementate cu precizie și conform unui plan bine structurat.



Obiect Principal de Activitate

Lucrări de construcții a drumurilor și autostrazilor

Cod Caen 4211

Societatea CORONA 94 CONTRANS SRL are ca principal obiect de activitate construcția de drumuri și autostrăzi.



DOMENIUL DE ACTIVITATE

Servicii și Lucrări

CORONA 94 CONTRANS dispune de resursele tehnice, organizatorice și materiale necesare pentru o gamă variată de lucrări:



Rețele de apă și canalizare

Modernizări, reabilitări și extinderi ale rețelelor de apă, canalizare și pluviale



Lucrări civile

Spații comerciale, centre colectare deșeuri



Branșări

Branșări și debranșări la rețelele de canalizare și alimentare cu apă

Servicii și Lucrări



Modernizare carosabil

Executie, reabilitare sau modernizare a carosabilului și trotuarelor - terasamente, covor bituminos, montaj pavele



Reabilitare drumuri

Turnare de betoane, covor asfaltic, montare de borduri



Echipa Noastră



Ca afacere de familie, oferim nu doar servicii de construcții, ci și eficiență și valoarea lucrului bine realizat. Cu un angajament ferm față de performanță și calitate, compania noastră reunește o echipă de **peste 60 de specialiști** în domeniul construcțiilor:

- Administrator
- Manager proiect
- Responsabil resurse umane
- Ingineri CFD
- Ingineri civili
- Electricieni
- Instalatori
- Dulgheri
- Operatori utilaje
- Sudori
- Drumari
- Topometristi
- Electricieni
- Experti tehnici

DOTAREA SOCIETĂȚII

Suntem echipați cu o dotare tehnică semnificativă, care ne permite să răspundem celor mai ridicate standarde în materie de calitate și promptitudine a serviciilor oferite.

Lista dotarilor tehnice:



Utilaje de excavare

- Buldoexcavatoare
- Buldozer
- Excavatoare de la 8 la 25 t
- Miniexcavatoare de la 1,5 t la 5t
- Miniincarcatoare frontale de la 2,5t la 5t



Utilaje de asfaltare

- Finisoare de asfalt
- Freze de asfalt
- Cilindri compactori
- Reciclatoare de asfalt



Utilaje de transport

- Autobasculante
9mc,14mc,18 mc,27mc
- Autoutilitare 3,5 t
- Remorci si platforme
transportoare



PORTOFOLIU DE CLIENȚI, Colaborăm cu o gamă diversă de clienți, de la companii internaționale la autorități locale:

Companii private

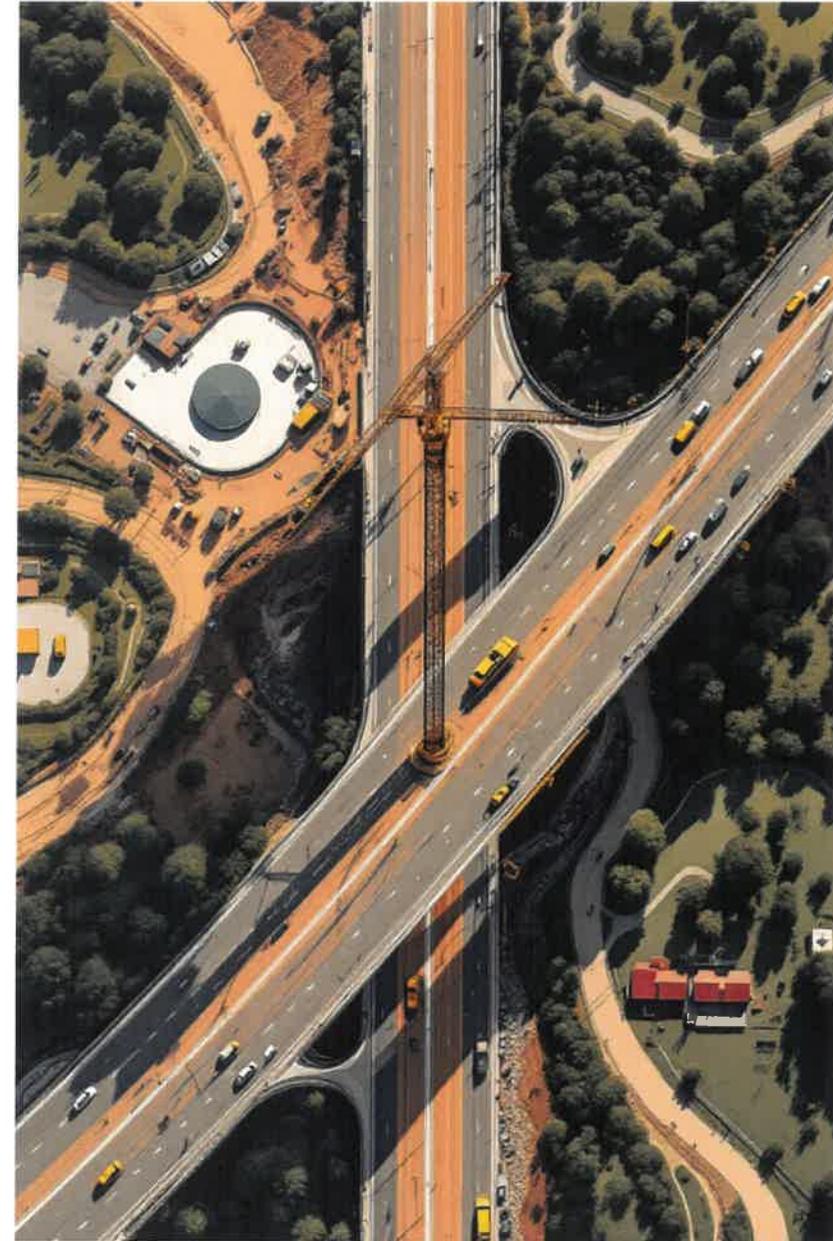
- Serenissima Ccotruzioni SPA
- Net Engineering SPA
- Adige Bitumi SPA
- Techbau SPA
- Impregilo SpA, Bog'Art
- Luca Way SRL
- Grup Termloc SA Bacau
- Alpha Construct Sistem SA
- Ingaz For Construct SRL
- Valah Construct SRL
- Daficom Construct Instal SRL
- Geda Com SRL
- Mav Agregate SRL
- SC Vectrum Solutions SRL
- Braka Effect SRL
- WSD ENGINEERING SRL
- PENNY
- IMO STEEL SRL

Autorități locale

- UAT Marsa
- UAT Traian
- UAT Ghimpati
- UAT Roata de Jos
- Consiliul judetean Giurgiu
- UAT Gaiseni
- UAT Garbovi
- UAT Lunguletu
- UAT Corbii Mari
- UAT Odobesti
- UAT Gura Ocnitei
- UAT Bragadiru
- UAT Domnesti
- UAT Fratesti
- Cazicom SRL
- Donau Infrastructura SRL

Portofoliu de Lucrări

Experiența noastră în proiecte de infrastructură și dezvoltare urbană



Expertiza Noastră



Modernizare Drumuri

Proiecte complexe de modernizare și reabilitare a drumurilor comunale și județene



Rețele Edilitare

Extinderi de canalizare, alimentare cu apă și sisteme de colectare ape pluviale



Centre Colectare

Înființare centre de colectare deșeuri prin aport voluntar în multiple localități



Dezvoltare Urbană

Sistematizare verticală și construcții comerciale cu amenajări complete

Proiecte Majore de Drumuri

DJ 411 - Județul Giurgiu

- 1** Reabilitare și modernizare traseu: Limită județ Călărași - Hotarele - Isvoarele - Comana - Clejani (DN 61)

DC 114 - Județul Giurgiu

- 2** Modernizare drum comunal pe distanța de 2,743 km

D1505 Gogosari

- 3** Modernizare segment de 0,773 km între km 17+168 și km 17+941



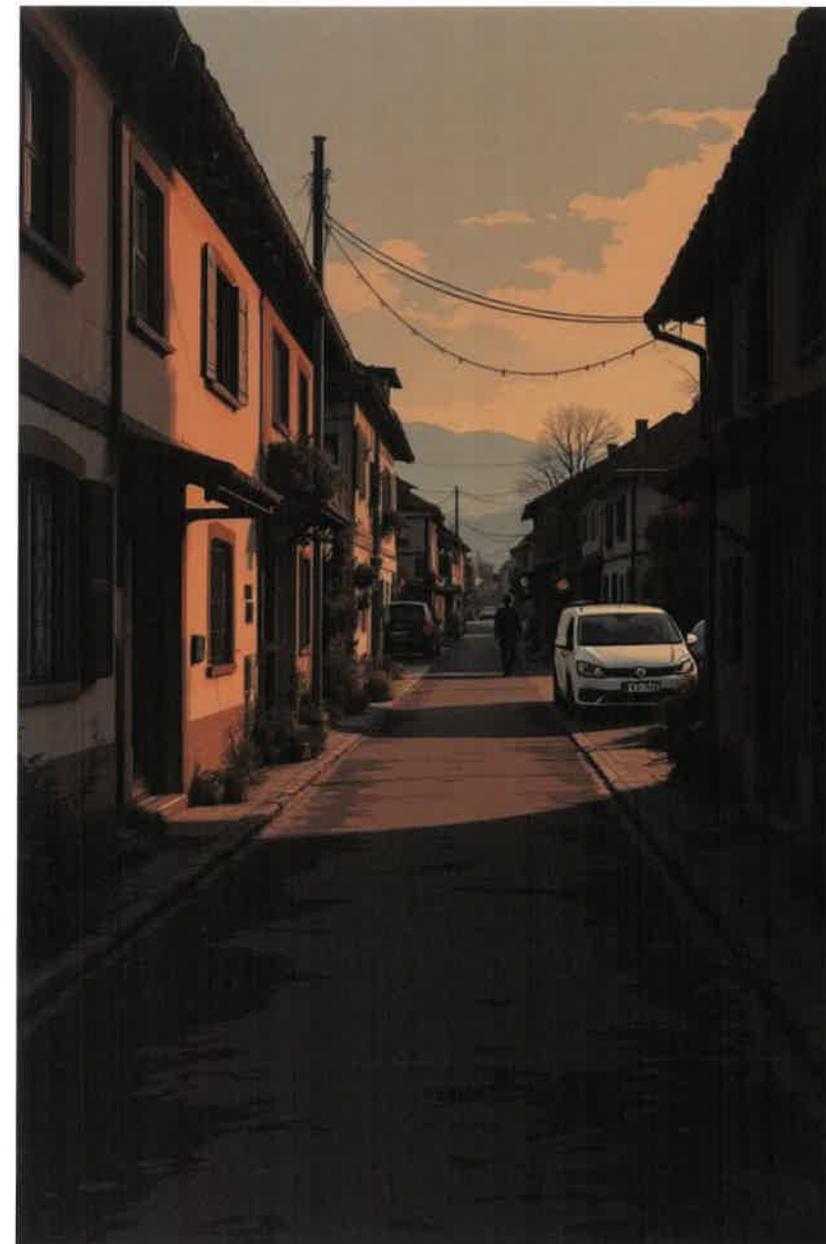
Infrastructură Locală

Comuna Ghimpați

- Modernizare drumuri de interes local
- Reparații sistem rutier DC 109
- Extindere sursă apă potabilă și tratare

Comuna Traian

- Modernizare străzi locale
- Sisteme de colectare ape pluviale
- Îmbunătățiri infrastructură urbană



Proiecte Complexe Giurgiu

DC 180 Roata de Jos

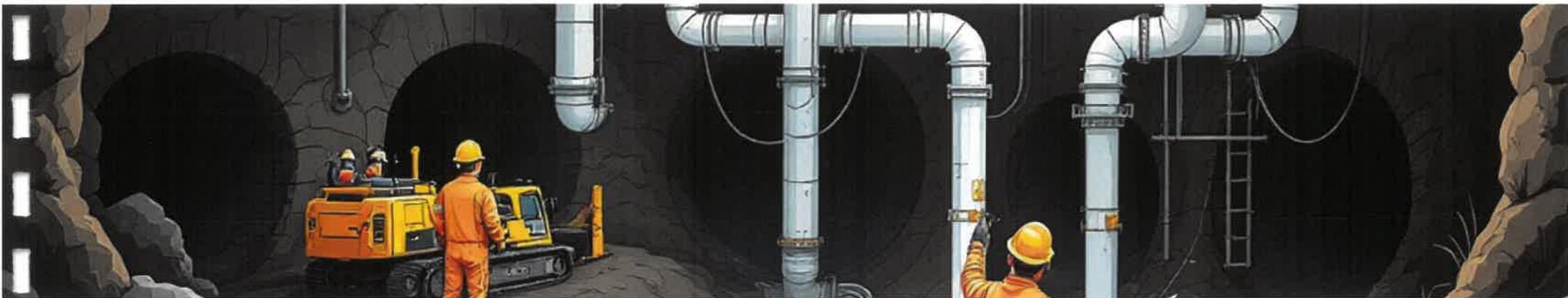
Frezare, strat de uzură, trotuare și sisteme colectare ape pluviale

Alimentare Apă Comună Găiseni

Rețea completă de alimentare cu apă potabilă

Infrastructură Mârșa

Modernizare completă infrastructură de transport



Sisteme de Canalizare

Gura Ocnitei, Dâmbovița

Extindere rețea canalizare menajeră sat Săcuieni

1

2

Lungulețu, Dâmbovița

Realizare rigole rutiere pentru evacuare eficientă ape pluviale

3

Roata de Jos, Giurgiu

Sisteme complete de colectare și evacuare ape pluviale

Centre de Colectare Deșeuri

Înființare centre moderne de colectare prin aport voluntar în multiple județe

Municipiul Giurgiu

Două centre de colectare CAV



Corbii Mari

Centru colectare Dâmbovița

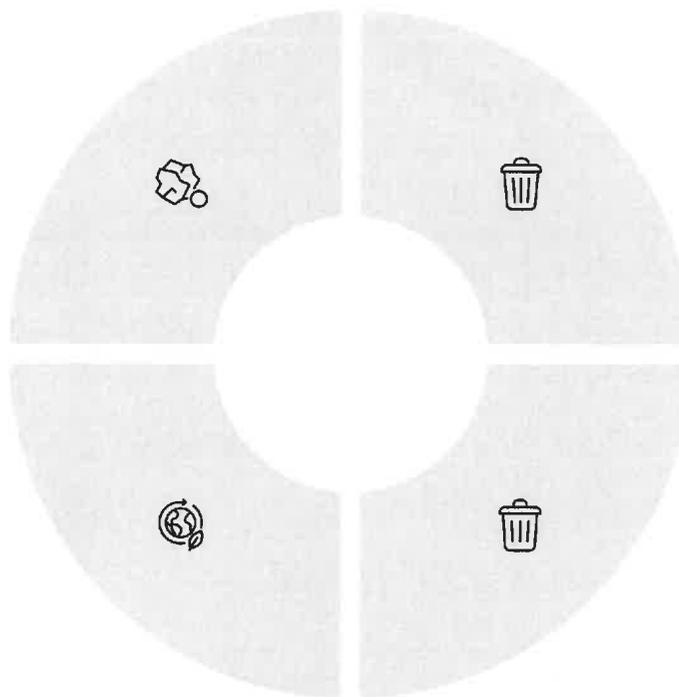


Gârliciu

Centru colectare Constanța

Lungulețu

Construire centru CAV



Modernizare Urbană Ilfov



Bragadiru

Sistem rutier și colectare ape pluviale: străzile Topaz, Cireșar și Verii



Domnești

Modernizare sistem rutier Strada Lalelelor





Proiecte Diverse Județe

Gârbovi, Ialomița

Modernizare drumuri
comunale: Primăriei, Poștei,
Muncii și Soarelui

Nana, Călărași

Asfaltare și modernizare
drumuri comunale în zona est

Lungulețu, Dâmbovița

Reabilitare DCL 437 și realizare rigole rutiere

Dezvoltare Comercială

Proiecte Complexe

- Sistematzare verticală Penny Vărăști
- Sistematzare verticală Penny Berceni
- Galerii comerciale P+1E Chitila cu amenajări complete
- Construcții anexe și rețele tehnico-edilitare

Soluții integrate: accesuri rutiere, pietonale și racorduri la drumuri publice



Date de Contact



S.C. CORONA '94 CONTRANS SRL

Sediu social: Bd. Octavian Goga, nr.
23, Sector 3, București

Adresă corespondență: Calea
Călărașilor, nr. 103, Sector 3,
București

Informații Juridice

CUI: 5658873 (RO5658873)

Reg. Com.: J1994007307408

Capital social: 100.300 lei

Contact

Email: office corona94.ro

Telefon:

Reprezentant legal: Călin Alina,
Administrator



Furnizori principali: DUMAR CONSTRUCT, LUSCAN, SOROCAM, DYAD GRUP, ZAKPREST CONSTRUCT, ELIS PAVAJE, ZPP BETON, TOP BETON, PYRAMID AGREGATE COMPANY SRL